



## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Smluvní strany:

### **Městská část Praha 7**

sídlo: nábreží Kapitána Jaroše 1000/7, Praha 7  
IČO : 00063754  
DIČ: CZ 00063754  
zastoupená: Mgr. Janem Čížinským, starostou  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: 9021 - 2000870339/0800  
27 -2000870339/0800

dále jen „**Městská část**“

a

### **Českobratrská církev evangelická**

sídlo: Jungmannova 22/9, 110 00 Praha 1 - Nové Město  
IČO : 00445223  
DIČ: CZ00445223  
zastoupená: Ing. Vladimírem Zikmundem, synodním kurátorem a Mgr. Danielem Ženatým, synodním seniorem  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „**Stavebník**“

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

### **smlouvu o zřízení práva stavby** (dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 7 č. usnesení 0175/17-Z z jednání č. 10 ze dne 04.12.2017 a usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0163/17-Z ze dne 06.11.2017, kterým byl v souladu s § 36 odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb. schválen záměr a zveřejněn ve dnech 14.-30.11.2017 na úřední desce Úřadu MČ Praha 7.

### **Preambule**

Na území městské části Praha 7 působí dvě desítky let Bratrská škola. Jedná se o základní školu, jejímž zřizovatelem je Českobratrská církev evangelická. V současné době sídlí v Rajské ulici v budově č. p. 300 svěřené do správy městské části Praha 7, a to na základě nájemní smlouvy platné do roku 2020. Budovu, ve které Bratrská škola sídlí, bude městská část Praha 7 dle demografické studie v budoucnu potřebovat pro zajištění základní školní docházky dětí s bydlištěm na území této městské části. Jedná se o budovu bývalé mateřské školy, v níž není jídelna, ani

tělocvična. Proto městská část Praha 7 zakoupila sousední pozemky, aby na nich mohla postavit jídelnu a tělocvičnu. Městská část je však ve stálém kontaktu s vedením Bratrské školy a nepřeje si, aby Bratrská škola zanikla. Do této školy totiž docházejí také děti z městské části Praha 7 a škola je u obyvatel městské části Praha 7 oblíbená. Proto vznikla následující dohoda. Městská část Praha 7 přenechá Českobratrské církvi formou práva stavby na dobu 99 let nově pořízené pozemky (dále specifikované v dohodě) a na těchto pozemcích Českobratrská církev evangelická postaví podle hmotové studie zpracované městskou částí jak svoji školu, tak tělocvičnu a jídelnu, kterou budou používat i budoucí žáci z městské části Praha 7 docházející do základní školy, která bude sídlit v nynějším sídle Bratrské školy. Městská část Praha 7 tak výhodně získá to, co hodlala sama zbudovat, Bratrská škola bude nadále působit na území městské části Praha 7 a bude nadále přijímat děti z Prahy 7, a to tak, aby tyto děti tvořily alespoň 2/3 z celkového počtu žáků (bude-li takový zájem ze strany rodičů a budou-li splněny podmínky školských předpisů).

Městská část Praha 7 a Českobratrská církev evangelická deklarují, že je jejich společným zájmem, aby na dotčených pozemcích byla postavena a alespoň 99 let fungovala škola pro děti zejména s bydlištěm na území městské části Prahy 7. Tomuto zájmu pak bude městská část Praha 7 a Českobratrská církev evangelická podřizovat své budoucí jednání při řešení situací, které v tuto chvíli není možné předvídat.

## Článek I. Úvodní ustanovení

1. Městská část prohlašuje, že Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 303, druh pozemku ostatní plocha, parc. č. 304, druh pozemku ostatní plocha, a parc. č. 305, druh pozemku zahrada, které jsou všechny zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 825 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro kat. území Holešovice, obec Praha (společně dále také jen „**Nemovitá věc**“), přičemž Městská část vykonává na základě Statutu hlavního města Prahy svěřenou správu této Nemovité věci. Městská část tímto prohlašuje, že je oprávněna s Nemovitou věcí dále disponovat a nakládat a zřídit k ní právo stavby v dále vymezeném rozsahu, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy. Městská část informuje, že k výše uvedenému pozemku parc. č. 305 svědčí právo nájmu Bratrské školy – církevní základní škola, IČ: 48546119, se sídlem 170 00 Praha - Holešovice, Rajská 300/3 (dále jen „**Bratrská škola**“), na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městskou částí, ze dne 6.9.2000, ve znění dodatku č. 1-4, s platností do 6.9.2020 a Stavebník tuto informaci bere na vědomí a potvrzuje, že se s platnou nájemní smlouvou ve znění pozdějších dodatků seznámil.
2. Předmětem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran v souvislosti se zřízením práva stavby k Nemovité věci Městskou částí ve prospěch Stavebníka.

Účelem práva stavby zřizovaného touto Smlouvou je výstavba Budovy ZŠ na Nemovité věci, která bude sloužit jako základní škola (dále jen „**Budova ZŠ**“). Stavebník je v souladu s touto Smlouvou oprávněn a povinen Budovu ZŠ postavit jak v souladu s hmotovou studií vypracovanou Městskou částí ve

variantě II – etapa I. (Příloha č. 2 této Smlouvy), k níž se dne 3. 4. 2017 souhlasně vyjádřila Komise rozvoje, urbanismu, architektury a veřejného prostoru Městské části, tak i v souladu s vyhláškou č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. Budovou ZŠ se ve smyslu hmotové studie rozumí jak samotný stavební objekt, tak navazující plochy. Stavebník se zavazuje zajistit veškerá nezbytná veřejnoprávní (popř. i soukromoprávní) povolení pro realizaci plánového stavebního projektu spočívajícího ve výstavbě Budovy ZŠ, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení. Městská část má zájem na výstavbě Budovy ZŠ z důvodu nedostatečné kapacity školských zařízení na území této městské části, a též má zájem na využívání Budovy ZŠ, zejména její školní jídelny a tělocvičny, pro žáky školského zařízení na adrese Rajská 300, 170 00 Praha 7 – Holešovice. Rozsah a způsob takového využití je dále upraven v této smlouvě a v další samostatné dohodě (po dokončení výstavby Budovy ZŠ). Městská část se s ohledem na výše uvedené zavazuje poskytnout Stavebníkovi potřebnou součinnost k získání nezbytných veřejnoprávních povolení pro realizaci výstavby Budovy ZŠ.

3. Vzhledem k zájmu Stavebníka realizovat výstavbu Budovy ZŠ na Nemovité věci uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu. Každá ze Smluvních stran si je tak v této souvislosti vědoma potřeb a oprávněných zájmů druhé Smluvní strany a s tímto vědomím tuto Smlouvu uzavírá.

## Článek II. Zřízení práva stavby k Nemovité věci

1. Městská část tímto ve smyslu § 1240 a násl. občanského zákoníku zřizuje právo stavby jako věčné právo k celé Nemovité věci, tj. k následujícím pozemkům:
  - parc. č. 303, druh pozemku ostatní plocha, a
  - parc. č. 304, druh pozemku ostatní plocha, a
  - parc. č. 305, druh pozemku zahrada,
 které jsou všechny zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 825 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice, ve prospěch Stavebníka, jehož obsahem je právo Stavebníka mít na povrchu a pod povrchem Nemovité věci stavbu Budovy ZŠ (dále také jako „**Právo stavby**“).
2. Přesné parametry a vzhled Budovy ZŠ budou určeny stavební projektovou dokumentací pro příslušná správní řízení (tj. pro územní řízení a pro vydání stavebního povolení), která bude obsahovat též propočet předpokládaných nákladů příslušný pro daný stupeň projektové dokumentace (dále jen „**Stavební projekt**“), jejíž zpracování zajistí Stavebník, a která bude předložena Městské části v nejbližším možném termínu, nejpozději do 15 měsíců ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře vztahující se k Nemovité věci. Stavebník má povinnost si při pořizování Stavebního projektu i všech dalších stupňů stavební projektové dokumentace zajistit svá výhradní autorská práva k této stavební projektové dokumentaci, a to i v případě pořizování této dokumentace osobou odlišnou od stavebníka. Městská část má právo se ke Stavebnímu projektu písemně vyjádřit a sdělit písemně své připomínky či výhrady

Stavebníkovi, to vše ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy bude Stavebníkem Městské části Stavební projekt předložen. V případě, že odůvodněné připomínky, výhrady či návrhy Městské části, které budou mít oporu ve vymezení Budovy ZŠ dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy, nebo které se budou týkat venkovní fasády a vzhledu Budovy ZŠ a které nebudou v rozporu se stanovisky příslušných orgánů již vydanými v souvislosti s podáním návrhu na vydání územního a stavebního řízení, nebudou ve Stavebním projektu zohledněny a vypořádány způsobem pro Městskou část přijatelným ve lhůtě dvou měsíců (nedohodnou-li se smluvní strany jinak) od jejich doručení Stavebníkovi, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě nemá Stavebník nárok na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložily souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy. V případě odstoupení Městské části podle tohoto odstavce je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný Stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k Stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen poskytnout Městské části všechny dokumenty, vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, které budou vytvořeny do doby odstoupení od této Smlouvy a předat je Městské části za cenu stanovenou dohodou smluvních stran. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.

3. Stavebník má předkupní právo k Nemovité věci a Městská část má předkupní právo k Právu stavby po celou dobu trvání Práva stavby.
4. Městská část konstatuje, že na Nemovité věci nevážnou žádná věcná práva třetích osob ani jiná práva třetích osob, žádné právní vady ani jiné obdobné skutečnosti, které by bránily zřízení Práva stavby a jeho účelu, tj. výstavbě Budovy ZŠ, vyjma práva nájmu pozemku parc.č. 305, k.ú. Holešovice, ve prospěch Bratrské školy uvedeného v článku I., odst. 1. této Smlouvy. Městská část se zároveň zavazuje, že do okamžiku vkladu Práva stavby k Nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka dle této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, které by zakládalo jakékoli právo třetí osoby, nebo vznik výše popsané obdobné skutečnosti k Nemovité věci, vyjma případných užívacích práv ve prospěch Bratrské školy a úkonů dohodnutých touto Smlouvou.
5. Smluvní strany konstatují, že Budova ZŠ ještě není zřízena a bude postavena teprve po uzavření této Smlouvy a po obdržení příslušných veřejnoprávních povolení. V souladu s § 1242 občanského zákoníku je Právo stavby zřízené touto Smlouvou věc nemovitá a Budova ZŠ, která bude na základě Práva stavby zřízena, se stane součástí Práva stavby. K nabytí Práva stavby ve prospěch Stavebníka dojde vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
6. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné v souladu s ust. § 1244 občanského zákoníku na dobu do 31.10.2116.



7. Právo stavby se zřizuje bezúplatně po celou dobu jeho trvání.
8. Městská část se zavazuje, že po celou dobu trvání Práva stavby podle této Smlouvy umožní Stavebníkovi přístup k Nemovité věci a k Budově ZŠ, která bude součástí Práva stavby.
9. Zřízení Práva stavby v rozsahu popsaném v odst. 1 tohoto článku nebrání Městské části ve výkonu vlastnického práva k Nemovité věci v rozsahu, který nebude nikterak omezovat výkon Práva stavby a který umožňují platné právní předpisy.
10. Stavebník je povinen hradit veškeré náklady spojené s výstavbou Budovy ZŠ. Stavebník je dále povinen k údržbě a k opravám Nemovité věci a Budovy ZŠ po celou dobu trvání Práva stavby zřízeného touto Smlouvou.
11. Smluvní strany prohlašují, že ke dni uzavření této Smlouvy nebylo za účelem povolení stavby Budovy ZŠ doposud zahájeno žádné řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“). Zajištění všech potřebných veřejnoprávních povolení je kromě rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře věcí Stavebníka. Městská část se zavazuje poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost k jejich získání a zavazuje se zajistit rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla předložena příslušnému stavebnímu úřadu v rámci řízení o povolení stavby Budovy ZŠ. Stavebník není oprávněn zahájit realizaci stavby Budovy ZŠ před tím, než obdrží veškerá potřebná veřejnoprávní povolení a rozhodnutí. Městská část má právo se vyjadřovat v rámci územního a stavebního řízení ke všem podkladům a vyjádřit souhlas s realizací stavby Budovy ZŠ.
12. Nenabude-li rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře právní moci nejpozději do 1 roku od uzavření Smlouvy, má Stavebník i Městská část právo od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě nemá Stavebník nárok na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení podle tohoto odstavce vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.

### **Článek III.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Stavebník je povinen ve vztahu k výstavbě Budovy ZŠ v nejbližším možném termínu, nejpozději do 15 měsíců ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře podat řádný návrh na zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, příp. návrh na zahájení společného územního a stavebního řízení.
2. V případě, že termín uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy nebude dodržen, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby

jednostranně zrušit. Termín uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy se přiměřeně prodlouží v případě, že prodlení je způsobeno neposkytnutím nezbytné součinnosti ze strany Městské části, o níž Stavebník včas písemně požádal. Oznámení o tomto prodloužení s uvedením důvodu je Stavebník povinen zaslat písemně Městské části před termínem uvedeným v odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Stavebník je povinen všechna veřejnoprávní rozhodnutí vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ předložit Městské části bezodkladně po jejich vydání (zejména dokumenty dle odst. 1 tohoto článku). Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.

3. Stavebník je povinen předložit městské části prováděcí projekt stavby vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ včetně příslušného položkového rozpočtu a zahájit stavební práce na výstavbě Budovy ZŠ nejpozději do 12 měsíců od právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 6 let od podpisu této Smlouvy. Zahájením stavebních prací se rozumí započetí s fyzickými stavebními pracemi po získání všech povinných veřejnoprávních rozhodnutí (povolení, souhlasů či vyjádření). Nesplní-li Stavebník svou povinnost dle tohoto odstavce, a to bez ohledu na příčinu tohoto prodlení, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.
4. Stavebník je povinen dokončit výstavbu Budovy ZŠ nejpozději do 3 let od zahájení stavebních prací dle odst. 3 shora, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Tato lhůta se automaticky prodlužuje o dobu přerušení stavby, k němuž dojde dle rozhodnutí příslušných orgánů veřejné správy, nejdéle však o jeden (1) rok. Budova ZŠ se považuje za dokončenou v okamžiku předložení kolaudačního souhlasu vztahujícího se k Budově ZŠ Městské části. Nesplní-li Stavebník svou povinnost dle tohoto odstavce, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na finanční náhradu, která bude vypočtena jako 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.
5. Stavebník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Městské části Právo stavby zřízené touto Smlouvou ani Budovu ZŠ pronajmout, propachtovat, zcizit či jakkoliv zatížit s výjimkou krátkodobého přenechání jednotlivých částí Budovy ZŠ třetí osobě (zejména formou krátkodobého nájmu či výpůjčky pro období ve večerních hodinách, o víkendech či o školních prázdninách). Městská část si v souladu s § 1252 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje své právo k udělení souhlasu k jakémukoliv zatížení Práva stavby zřízeného touto Smlouvou. Stavebník prohlašuje, že s výhradou učiněnou Městskou částí v tomto odstavci souhlasí a zároveň vyslovuje souhlas s tím, aby výhrada podle

tohoto odst. byla zapsána do katastru nemovitostí v souladu s§ 1252 odst. 2 občanského zákoníku. Poruší-li Stavebník ujednání dle tohoto odstavce, tedy zatíží Právo stavby zřízené touto Smlouvou bez souhlasu Městské části či zajistí zápis zatížení Práva stavby do katastru nemovitostí bez souhlasu Městské části či umožní takový zápis či se o takový zápis jakkoli pokusí, má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ takového porušení. Poruší-li Stavebník ujednání dle tohoto odstavce. Městská část je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za rozestavěnou stavbu (ani na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku), ani za jakékoli náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.

6. V případě odstoupení Městské části podle odstavců 2., 3., 4., 5., 9. a 11. tohoto článku Smlouvy je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen toto bezplatně Městské části poskytnout. Stavebník je povinen takto Městské části poskytnout i všechny dokumenty, které budou vytvořeny do odstoupení od této Smlouvy. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.
7. Stavební úpravy či změny Budovy ZŠ vyžadující vydání rozhodnutí o schválení změny stavby před dokončením a dále stavební úpravy Budovy ZŠ vyžadující stavební povolení (po vydání kolaudačního souhlasu) je možné provádět pouze poté, co budou předem písemně odsouhlaseny Městskou částí a za předpokladu dodržení postupu stanoveného obecně závaznými předpisy.
8. Stavebník je povinen stavbu Budovy ZŠ pojistit nejpozději od kolaudace Budovy ZŠ na pojistnou hodnotu ve výši vynaložených nákladů na výstavbu Budovy ZŠ.
9. Stavebník je povinen zajistit, že dokončená Budova ZŠ bude po celou dobu trvání Práva stavby podle této Smlouvy provozována jako škola ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**školský zákon**“), a to jako základní škola. Nebude-li Stavebník schopen tuto povinnost z objektivních důvodů plnit (zejména z důvodu demografického vývoje na území Městské části Praha 7), předloží Městské části návrh na změnu využití Budovy ZŠ způsobem co nejbližším účelu dle čl. I. této Smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany na takovém využití Budovy k jinému účelu než dle čl. I. této Smlouvy nejpozději do 6 měsíců od předložení uvedeného návrhu, je každá ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě zaniká právo stavby a Městské části vznikne právo dle odst. 6 tohoto článku Smlouvy (tj. zejména právo na poskytnutí všech práv a dokumentů vztahujících se k výstavbě Budovy ZŠ a poskytnutí součinnosti k výmazu Práva stavby dle této Smlouvy). Odstoupí-li Městská část či Stavebník dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na finanční náhradu, která bude vypočtena jako 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními

stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.

10. Stavebník prohlašuje, že disponuje veškerými oprávněními, kterými dle platných právních předpisů (zejména dle školského zákona) musí zřizovatel školy disponovat, je oprávněn základní školu zřídit a provozovat a zavazuje se tato oprávnění udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ takového porušení a je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku ve výši odpovídající jedné polovině hodnoty Budovy ZŠ v době zániku Práva stavby stanovené postupem analogicky dle čl. V této Smlouvy, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy.
11. Stavebník není oprávněn po celou dobu trvání této Smlouvy požadovat platby spojené se školní docházkou (školné), s výjimkou plateb, které nepřesáhnou ve vztahu k jednomu žákovi měsíční částku odpovídající 1/5 (jedné pětině) průměrné měsíční mzdy v České republice dle aktuální statistiky Českého statistického úřadu platné ke konci bezprostředně předcházejícího školního roku (tj. ve druhém čtvrtletí probíhajícího kalendářního roku). Stavebník je dále povinen po celou dobu trvání této Smlouvy zachovávat ke všem žákům rovný přístup, zejména jakékoliv finanční platby spojené se školní docházkou, se stravováním či užíváním tělocvičny nesmí být bezdůvodně rozdílné. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce je Městská část oprávněna tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 2 roky ode dne doručení výpovědi a Právo stavby jednostranně zrušit. Vypoví-li Městská část dle tohoto odstavce tuto Smlouvu, Stavebník má právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku. Náhrada činí 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.
12. Stavebník se zavazuje, že jako zřizovatel základní školy dle školského zákona v Budově ZŠ, bude každoročně přednostně přijímat žáky s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7, a to tak, aby tito žáci tvořili minimálně 2/3 z celkového počtu žáků přijatých k základní školní docházce do této školy v každém ročníku. Stavebník jako zřizovatel základní školy v Budově ZŠ je povinen splnění uvedeného minimálního poměru přijatých žáků Městské části prokázat, a to každoročně nejpozději do 30. června, a to předložením seznamů všech přihlášených a přijatých žáků do následujícího školního roku s uvedením místa jejich trvalého pobytu. Pakliže tento poměr nebude zachován, má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ

takového porušení a Stavebník je povinen zjednat bezodkladně nápravu v nejkratším možném termínu v souladu se školským zákonem a souvisejícími prováděcími předpisy. Pakliže požadovaný poměr přijatých žáků s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 nebude dodržen ve dvou po sobě jdoucích školních rocích, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, Stavebník má právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku ve výši odpovídající jedné třetině hodnoty Budovy ZŠ v době zániku Práva stavby zjištěné jako cena v daném místě a čase obvyklá na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Městskou částí, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak.

13. Smluvní strany berou na vědomí, že povinná školní docházka se řídí zejména ustanovením § 36 a násl. školského zákona a že citovaný zákon požaduje mj. splnění kritéria tělesné a duševní vyspělosti. Stavebník se při posuzování splnění kritéria duševní vyspělosti žáků bude řídit doporučením školského poradenského zařízení, tj. pedagogicko-psychologické poradny nebo speciálně pedagogického centra, která disponují příslušným oprávněním.

V případě, že přihlášené děti s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 v daném roce netvoří minimálně 2/3 z celkového počtu volných míst k zápisu do prvního 1. ročníku základní školy v Budově ZŠ, je Stavebník povinen přijmout do prvního (1.) ročníku školy provozované v Budově ZŠ všechny přihlášené děti s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 splňující kritéria pro přijetí k povinné školní docházce, včetně kritéria duševní vyspělosti, které bude objektivně přezkoumatelné. V takovém případě není Městská část oprávněna od Smlouvy odstoupit, ani uplatnit smluvní pokutu ve smyslu předchozího odst. 12 tohoto článku z důvodu nedodržení požadovaného poměru přijatých žáků. Na zbylá volná místa je Stavebník oprávněn přijmout děti s libovolným bydlištěm. V případě, že bude v dalších ročnících (tj. ve 2. až 9. ročníku) doplňován počet žáků z důvodu poklesu jejich počtu na původní stav, je Stavebník povinen přijmout do školy provozované v Budově ZŠ takový počet přihlášených dětí s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7, tak aby celkový poměr dětí s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 ve vztahu k ostatním dětem tvořil v každém ročníku alespoň 2/3, a to vždy k datu 1. září. V případě porušení této povinnosti je Městská část oprávněna uplatnit sankce analogicky dle odst. 12 tohoto článku. Tato sankce se neuplatní, pokud z objektivních důvodů není Stavebník schopen požadovaný poměr splnit.

14. Součástí Budovy ZŠ bude školní jídelna (včetně kuchyně) a tělocvična. Stavebník se zavazuje umožnit využití této školní jídelny a tělocvičny pro potřeby školského zařízení na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7 (ke dni uzavření této Smlouvy zde sídlí Bratrská škola). Ze strany tohoto školského zařízení bude naopak pro potřeby základní školy v Budově ZŠ umožněno využití školní zahrady, kterou má školské zařízení na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7 k dispozici. O rozsahu využití tělocvičny, školní jídelny a školní zahrady bude bezodkladně po dokončení Budovy ZŠ uzavřena samostatná dohoda mezi Smluvními stranami, popř. mezi těmito školami, k čemuž se Smluvní strany zavazují vyvinout aktivitu. Rozsah využití tělocvičny musí odpovídat potřebám obou škol, resp. školských zařízení, tak aby byly naplněny příslušné vzdělávací osnovy. Kapacita a podmínky školní jídelny a kuchyně musí být přizpůsobeny tomuto předpokládanému využití. V případě, že se obě školská zařízení na

obsahu dohody o užívání neshodnou, určí její obsah závazně pro obě smluvní strany Městská část.

#### **Článek IV. Odstoupení od Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případech výslovně stanovených touto Smlouvou či občanským zákoníkem.
2. Stavebník je oprávněn od této Smlouvy nejpozději do 31. 8. 2018 odstoupit, pokud jeho nejvyšší řídící shromáždění – Synod Českobratrské církve evangelické – na svém nejbližším zasedání konaném po uzavření této Smlouvy výstavbu Budovy ZŠ ve smyslu této Smlouvy neschválí. V případě odstoupení Stavebníka podle tohoto odstavce je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen poskytnout Městské části všechny dokumenty, vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, které budou vytvořeny do doby odstoupení od této Smlouvy a předat je Městské části za cenu rovnající se vynaloženým nákladům na jejich přípravu. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.
3. Pro případ odstoupení Městské části od této Smlouvy v souladu s touto Smlouvou před dokončením výstavby Budovy ZŠ a zahájením jejího provozu jako základní školy, smluvní strany sjednávají, že se prodlužuje doba trvání nájemní smlouvy uzavřené mezi Městskou částí a Stavebníkem k budově na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7, v níž je provozována Bratrská škola – církevní základní škola (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž zřizovatelem je Stavebník, tak aby tento nájemní vztah neskončil dříve než ke konci školního roku, který bude následovat po skončení školního roku aktuálně probíhajícího v době odstoupení od Smlouvy.
4. Městská část se dále zavazuje, že umožní prodloužení trvání uvedené Nájemní smlouvy v případě, že nebude možné z objektivních důvodů nezaviněných Stavebníkem (včetně důvodů uvedených v této Smlouvě shora) dokončit výstavbu Budovy ZŠ před sjednaným dnem skončení této Nájemní smlouvy, a to tak, aby tento nájemní vztah založený Nájemní smlouvou neskončil před tím, než bude možné zahájit provoz základní školy v Budově ZŠ.

#### **Článek V. Vypořádání Smluvních stran pro případ zániku Práva stavby dohodou a uplynutím doby**

V případě, kdy Právo stavby zanikne dohodou Smluvních stran před uplynutím sjednané doby, na kterou bylo zřízeno, anebo v případě, kdy Právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby, a současně za podmínky, že Městská část bude i nadále

vlastníkem Nemovité věci a výstavba Budovy ZŠ bude dokončena (bude vydán kolaudační souhlas), je Městská část povinna Stavebníku poskytnout za Budovu ZŠ, která je součástí Práva stavby, náhradu. Tato náhrada činí celou (100 %) hodnotu stavby Budovy ZŠ v době zániku práva stavby, která bude stanovena jako cena v daném místě a čase obvyklá znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně. Budou-li závěry těchto znalců rozdílné a smluvní strany se na hodnotě stavby neshodnou, má každá ze stran právo domáhat se určení hodnoty stavby podáním žaloby u příslušného soudu. Městská část je povinna Stavebníkovi v takovém případě uhradit náhradu do 6 měsíců ode dne, kdy obdržela znalecký posudek, a současně za podmínky, že došlo k výmazu Práva stavby z katastru nemovitostí, podle toho, která z těchto skutečností nastane později.

## Článek VI. Další ujednání

1. Smluvní strany berou na vědomí, že Právo stavby zřízené touto Smlouvou vzniká dnem vkladu práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Stavebník potvrzuje, že si Nemovitou věc pečlivě prohlédl a seznámil se s jejím faktickým i právním stavem.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné faktické, ani právní vady či překážky, které by bránily uzavření této Smlouvy.
4. Podle § 21 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, je městská část povinna před podáním návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí týkajícího se svěřeného majetku předložit tento návrh s příslušnými doklady hlavnímu městu Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad. Po schválení této Smlouvy Zastupitelstvem MČ Praha 7 bude tato Smlouva parafována na každé straně oběma Smluvními stranami. Po vydání potvrzení správnosti Magistrátem hl. m. Prahy, bude následně Smlouva opatřena podpisem obou Smluvních stran a současně s tím smluvní strany podepíší společně s touto Smlouvou návrh na vklad Práva stavby k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka do příslušného katastru nemovitostí (dále také jako „**návrh na vklad**“). Vklad práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí zajišťuje a správný poplatek spojený s podáním návrhu na vklad hradí Stavebník. Stavebník je rovněž poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, nevztahuje-li se na něj některý důvod pro osvobození od této daně ve smyslu zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
5. Bude-li řízení o podaném návrhu na vklad Práva stavby k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka podle této Smlouvy do katastru nemovitostí přerušeno, případně rozhodne-li příslušný katastrální úřad o zamítnutí tohoto návrhu, Smluvní strany učiní vše potřebné k bezodkladnému odstranění vad původního návrhu, jeho doplnění a/nebo podání nového návrhu, případně doplnění či uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby ohledně Práva stavby k Nemovité věci namísto této Smlouvy, a to za stejných touto Smlouvou sjednaných podmínek, vše nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů poté, co se Smluvní

strany o rozhodnutí katastrálního úřadu o přerušení řízení o podaném návrhu nebo zamítnutí návrhu dozví.

## **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je vyhotovena v 6(šesti) stejnopisech, kdy jedno vyhotovení obdrží Stavebník, tři vyhotovení obdrží Městská část, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy předloží Smluvní strany spolu s návrhem na vklad Práva stavby zřízeného k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka příslušnému katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro stavební úřad pro účely řízení o vydání stavebního povolení k Budově ZŠ.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být uzavřena výhradně v písemné formě s podpisy obou Smluvních stran na téže listině, a to teprve v okamžiku, kdy se Smluvní strany dohodnou na celém jejím obsahu, včetně všech jejích náležitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení odst. 2. tohoto článku této Smlouvy platí také pro jakoukoli změnu či doplnění této Smlouvy. Písemná forma se vyžaduje i pro právní jednání směřující k ukončení této Smlouvy.
4. Bude-li tato Smlouva smluvními stranami vzájemně nepřítomnými uzavírána na základě zaslání nabídky jedné smluvní strany a její akceptace druhou smluvní stranou, pak akceptace nabídky druhou smluvní stranou s dodatkem nebo odchylkou, ačkoliv podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, nýbrž se považuje za novou nabídku. Akceptací nabídky není ani odpověď, která vymezuje obsah navržené cílové smlouvy jinými slovy. Také taková odpověď se považuje za novou nabídku. Smluvní strany tímto výslovně předem vylučují možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, poslední věta.
5. Změní-li se po uzavření Smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle Smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit své závazky. Ustanovení druhé věty § 1764, ustanovení § 1765 a § 1766 občanského zákoníku se pro Smlouvu nepoužijí.
6. Odchylně od ustanovení § 2050 občanského zákoníku se smluvní strany dohodly, že bez ohledu na ujednání o smluvní pokutě mají smluvní strany vedle práva na smluvní pokutu i právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
7. Práva a povinnosti vzniklé z této Smlouvy nesmí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu Smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se všemi ustanoveními této Smlouvy, že všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že si před uzavřením Smlouvy dostatečně poskytly potřebná vysvětlení. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této Smlouvy za pro ně zvláště nevýhodné.



9. Tato Smlouva se řídí a je vykládána podle platných ustanovení právního řádu České republiky.
10. Je-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, zdánlivé či nevykonatelné, případně stane-li se takovým v budoucnu, nedotkne se taková neplatnost, zdánlivost nebo nevykonatelnost platnosti či vykonatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškeré úsilí, aby takové neplatné, zdánlivé či nevykonatelné ustanovení nahradily ustanovením platným či vykonatelným, které se svým účelem nejvíce blíží ustanovení nahrazovanému. Do doby nahrazení platí, že na vztahy mezi Smluvními stranami, které nejsou smluvně upraveny z důvodu neplatnosti, zdánlivosti některého ustanovení této Smlouvy, se použije úprava, obsažená v obecně závazných právních předpisech České republiky.
11. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
12. Městská část potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části ve smyslu § 43 odst. 1 zákona o hl. městě Praze, a to usnesením Zastupitelstva městské části Praha 7 specifikovaným v úvodu této Smlouvy.
13. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
14. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:  
č. 1 - výpis z katastru nemovitostí k Nemovité věci  
č. 2 - hmotová studie vypracovaná Městskou částí ve variantě II – etapa I.  
č. 3 - výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES Městské části  
č. 4 - výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES Stavebníka
15. Smluvní strany prohlašují, že si text této Smlouvy důkladně přečetly, že zcela souhlasí s jeho obsahem a že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ni připojují podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
16. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv. Doklad o zveřejnění smlouvy v registru smluv bude přiložen k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

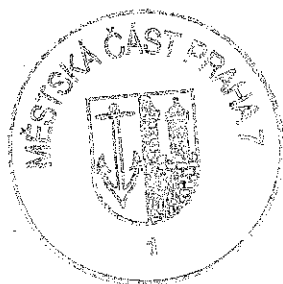
V Praze dne 31.1.2018

V Praze dne 31.1.2018

Za Městskou část:



**Městská část Praha 7**  
Mgr. Jan Čížinský, starosta



Za Stavebníka:

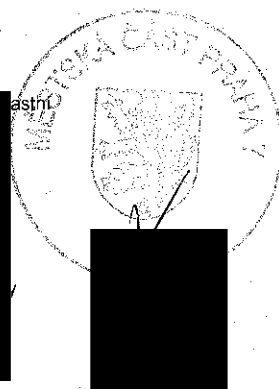
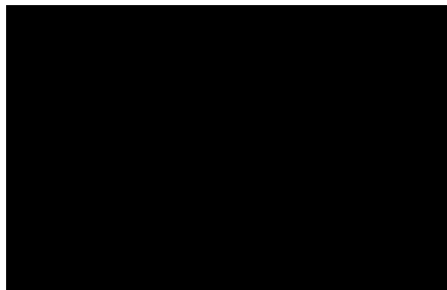


**Českobratrská církev evangelická**  
Ing. Vladimír Zikmund, synodní kurátor

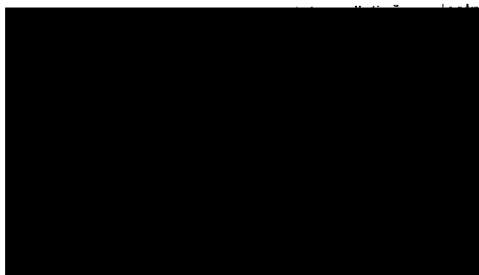


**Českobratrská církev evangelická**  
Mgr. Daniel Ženatý, synodní senior

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7  
pořadové číslo legalizace: **350/5/2018**



Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7  
pořadové číslo legalizace: **344/5/2018**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2017 11:15:02**

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Městská část Praha 7

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice**

List vlastnictví: **825**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor   | Podíl |
|--|-----------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |                 |       |
| <b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1</b>           | <b>00064581</b> |       |
| <i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>                                  |                 |       |
| <b>Městská část Praha 7, nábreží Kapitána Jaroše 1000/7, Holešovice, 17000 Praha 7</b> | <b>00063754</b> |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

| <i>Pozemky</i> | <i>Parcela</i> | <i>Výměra[m2]</i> | <i>Druh pozemku</i>   | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i>                                  |
|----------------|----------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--|
|                | <b>303</b>     | <b>666</b>        | <b>ostatní plocha</b> | <b>jiná plocha</b>    | <b>památkově chráněné území</b>                        |
|                | <b>304</b>     | <b>387</b>        | <b>ostatní plocha</b> | <b>zeleň</b>          | <b>památkově chráněné území</b>                        |
|                | <b>305</b>     | <b>376</b>        | <b>zahrada</b>        |                       | <b>památkově chráněné území, zemědělský půdní fond</b> |

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy**

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

**o Změna výměr obnovou operátu**

**Parcela: 305**

**Z-59162/2009-101**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

**o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) PVZ 681/1996.**

**Z-89459/2004-101**

**Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581**  
**Městská část Praha 7, nábreží Kapitána Jaroše 1000/7, 00063754**  
**Holešovice, 17000 Praha 7**

**o Smlouva kupní ze dne 08.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016.**

**V-31779/2016-101**

**Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581**  
**Městská část Praha 7, nábreží Kapitána Jaroše 1000/7, 00063754**  
**Holešovice, 17000 Praha 7**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2017 11:15:02**

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730122 Holešovice**

List vlastnictví: **825**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

---

F    *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| <i>Parcela</i> | <i>BPEJ</i>  | <i>Výměra [m2]</i> |
|----------------|--------------|--------------------|
| <b>305</b>     | <b>22113</b> | <b>376</b>         |

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

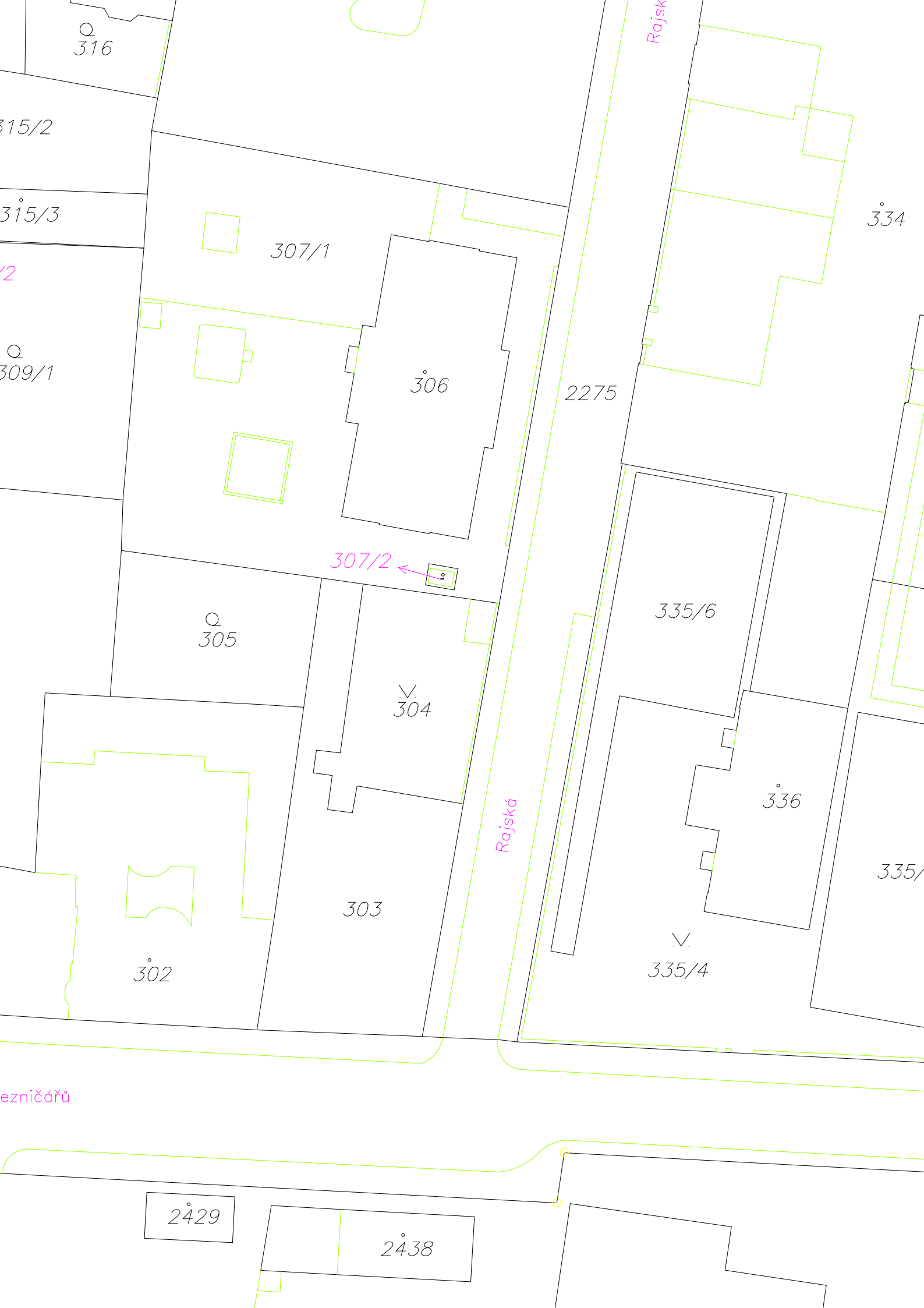
---

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.12.2017 11:32:47





316

315/2

315/3

309/1

309/1

307/1

306

307/2

305

304

303

302

2275

335/6

336

335/4

335/4

2429

2438

Prověření možnosti dostavby  
základní a mateřské školy  
Rajská v Holešovicích



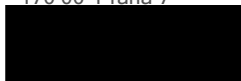


**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:**

Prověření možnosti dostavby  
ZŠ a MŠ Rajska v Holešovicích

**OBJEDNATEL:**  
Městská část Praha 7  
nabř. Kpt. Jaroše 1000  
170 00 Praha 7

**ZPRACOVATEL:**  
re:architekti studio s.r.o.  
Milady Horákové 24  
170 00 Praha 7



**AUTORSKÝ KOLEKTIV:**  
Ing. arch. Jan Vlach  
Ing. arch. Michal Kuzemský  
Ing. arch. David Pavlišta  
MgA. Ondřej Synek  
Ing. arch. Jiří Žid  
Ing. arch. Kateřina Gloserová



# Obsah

|   |    |
|---|----|
| Zadání  | 4  |
| Podmínky místa  | 7  |
| Vývoj řešeného území                                    | 8  |
| Územně plánovací dokumentace                            | 10 |
| Výpočet koeficientu podlažních ploch                    | 12 |
| Technická a dopravní infrastruktura                     | 14 |
| Oslunění / Stav   | 16 |
| Oslunění / Hypotetický stav dle státní regulační komise | 18 |
| Tělocvična  | 22 |
| Návrh   | 25 |
| Varianta I / etapa I.                                   | 26 |
| Varianta I / etapa II.                                  | 36 |
| Varianta II / etapa I.                                  | 50 |
| Varianta II / etapa II.                                 | 60 |
| Závěr   | 74 |





# Zadání

Předmětem zadání je variantní návrh hmotového uspořádání nového školského objektu (ZŠ, případně MŠ) v Praze - Holešovicích s ohledem na charakter okolní zástavby a zachování proslunění obytných místností okolních staveb (č.p. 1343, k.ú. Holešovice).

Řešenými pozemky určenými k zastavění za účelem vybudování školského zařízení jsou pozemky parc. č. 303, 304 a 305, k. ú. Holešovice, nacházející se ve velkém rozvojovém území Holešovice v blízkosti stanice metra Nádraží Holešovice či vlakové zastávky Praha - Holešovice.

V daném bloku má Městská část Praha 7 ve správě ještě další pozemky - parc. č. 306, 307/1 a 308, které je možné pro potřeby navrhovaného provozu využít (např. jako zahrada školy/školky), ovšem bez jejich dalšího zastavování. Na pozemku parc. č. 306 stojí objekt mateřské školy (dnes využívaný ZŠ Bratrská) čp. 300 o 6 třídách ZŠ, který však nemá vlastní tělocvičnu ani jídelnu s kuchyní. Tyto funkce jsou součástí kapacity nově navrhovaného objektu. Součástí návrhu je i základní provozní schéma.

## Priority zadavatele

- v maximální možné míře navýšit kapacitu školy
- ohleduplně k sousedům - především na parcele 302 KN
- zachovat veřejný park na parcele 308 KN
- toto prověřit v podmínkách platného a připravovaného územního plánu

## Původní zadání

Varianta 1 (dle platného ÚP):

- 5 učeben + zázemí (šatny, kabinety, ...)- tělocvična, jídelna s kuchyní - i pro objekt čp. 300
- dvě oddělní MŠ transformovatelná na přípravnou třídu

Varianta 2 (bez omezení platným ÚP):

- 9 učeben + zázemí (šatny, kabinety, ...)
- tělocvična, jídelna s kuchyní - i pro objekt čp. 300
- dvě oddělní MŠ transformovatelná na přípravnou třídu

## Upravené zadání

Vzhledem k tomu, že po výpočtu hrubých podlažních ploch, které snese pozemek dle platné ÚPD je možné na pozemek umístit větší objekt, než se předpokládalo a s vědomím informace, že stavební úřad nahlíží na parcely 303 a 304 jako na proluky zastavitelné v duchu plánů Státní regulační komise, bylo třeba upravit prověřovaná témata v rámci variant. Stejně tak se ukázalo, že je vhodné o záměru uvažovat buďto jako o nové škole, která sdílí část zázemí se stávající školou čp. 300, nebo jako o razantním rozšíření stávající školy. Pak je nutno za řešené území považovat pozemky: 303, 304, 305, 306, 307/1, 307/2, 308 KN vše v majetku MČ Praha 7.

## Prověřovaná témata byla stanovena tato:

- řešení provozu školy v rámci jednoho x více objektů
- možná velikost školy 2\*9 tříd se starou školou jako součástí x stará a nová škola dvě samostatné instituce sdílející jídelnu a tělocvičnu
- maximální oslunění souseda v souladu s metodikou ČSN x oslunění souseda dle hypotetické dostavby
- možnosti umístění tělocvičny v řešeném území
- etapizace výstavby v souvislosti s možnou změnou ÚPD



Pohled z ulice Rajské



Pohled z ulice Železničářů



## Podmínky místa



# Vývoj řešeného území

Vývoj této části Holešovic je příběhem nikdy nedokončené živelné urbanizace. Asanované vesnice a hledání vyváženého vztahu mezi celoměstsky významnou dopravou a městským prostředím. Z jediného koherentního plánu, který pro dané území vznikl, byly realizovány minimální fragmenty (v okolí pouze dva domy na parcelách 302 a 317). A po rozsáhlé asanaci spojené se stavbou metra a nádraží čeká na nový ucelený plán.

(A) - před polovinou 19. století byla vesnice na břehu řeky a v řešeném místě byla pole.

(B) - rozvoj území začíná až se vznikem nádraží Bubny v poslední třetině 19. století podél historických cest. Blok mezi ulicemi Za Papírnu a Železničářů je v tuto dobu prázdný.

(C) - blok se začíná materializovat - vzniká stavba dnešní obchodní akademie - s tím zaniká historická cesta na úkor ulice Jablonského. A vznikají dle plánu v podstatě venkovská stavení s hospodářským zázemím - jak na parcele 303, tak řada objektů do ulice Za papírnu.

(D, E) - za dnešní Argentickou vzniká Plynárna a od ní ulice Plynární nejprve jen k dnešní Obchodní akademii.

(F) - ulice Plynární prorazena až k ulici Na Zátorách. Vznikají další dva solitérní objekty - Opatrovna, Nadační dům Novotných.

(G) - plán Státní regulační komise navrhuje nový průběh ulice Železničářů s uskočením - dle návrhu realizován v tomto území jen jeden dům - Železničářů 17a,b. Ze situace je patrné, že plán předpokládal ukončení bloku na řešené parcele ve stopě staršího nižšího domu, který byl následně bez náhrady asanován (viz I).

(H) - stav před asanací území.

(I) - stav po asanaci území severně od ulice Plynární a výstavbě nádraží Holešovice. Stejně tak jsou zbourány nižší objekty v ulici Za Papírnu až na rohovou "chalupu" a objekt na rohu Rajske.

(J) - jeden z návrhů budoucího využití - zástavba nádraží Bubny a zánik významu ulice Železničářů pro tranzitní dopravu, park v sousedství řešené parcely - ten předpokládá i platný ÚP.

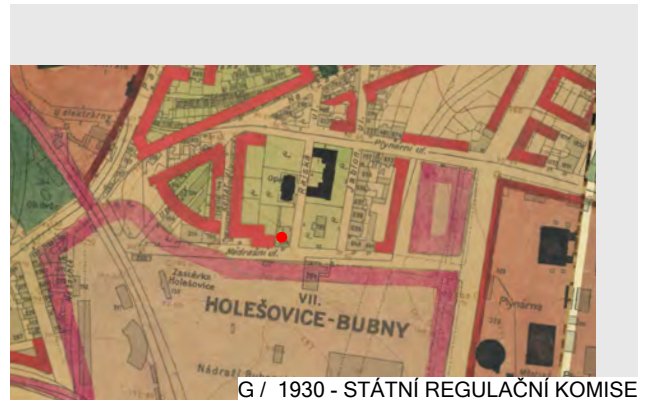
Zdroje map: Mapová sbírka PŘF UK, VÚGTK, v.v.i., IPR Praha, CMC architects, a.s. Měřítko 1:10 000







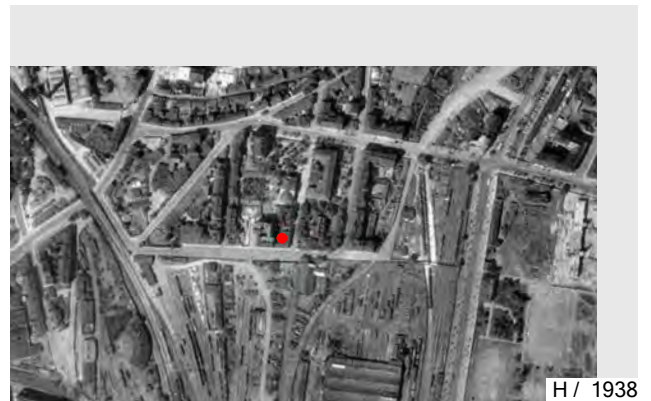
C / 18\_\_



G / 1930 - STÁTNÍ REGULAČNÍ KOMISE



D / 18\_\_



H / 1938



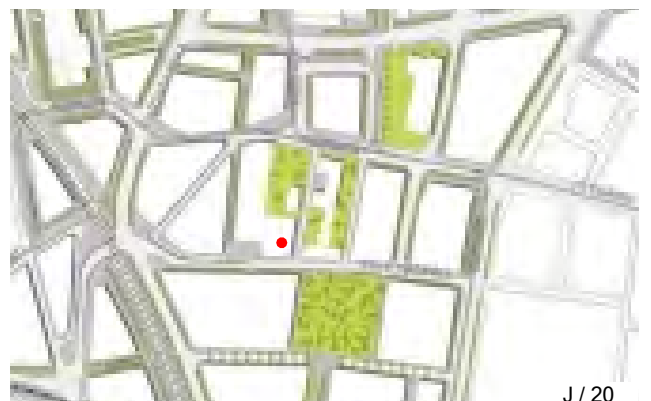
E / 1895



I / 2016



F / 1895



J / 20\_\_

# Územně plánovací dokumentace

## Platný územní plán

Z platného územního plánu vyplývají pro řešené území tyto skutečnosti:

- stabilizované území
- funkčně smíšené území - škola je výjimečně přípustná
- území je ve stavební uzávěře
- koeficient podlažních ploch je 1,8
- koeficient zeleně je určen dle podlažnosti 0,25 do 4 pater 0,35 pro 5 pater, 0,4 pro 6 pater
- parcela na hraně centrálního parku nové čtvrti

Městská část Praha 7 žádá o posun hranice VV, tím by pro území přestaly platit koeficienty podlažních ploch, zeleně a využití pro školský objekt by bylo hlavní využití (tedy žádoucí) a ne pouze přípustné.

## Připravovaný územní plán

Metropolitní plán považuje území za transformační s hybridní strukturou a výškovou regulací 12 pater. Index využití je stanoven na 2,6, jeho distribuce mezi jednotlivé parcely je nejasná.

## Připravovaná územní studie

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy připravuje zadání územní studie na lokalitu Holešovice, Bubny - Zátory, která přibližně odpovídá lokalitě dle Metropolitního plánu.

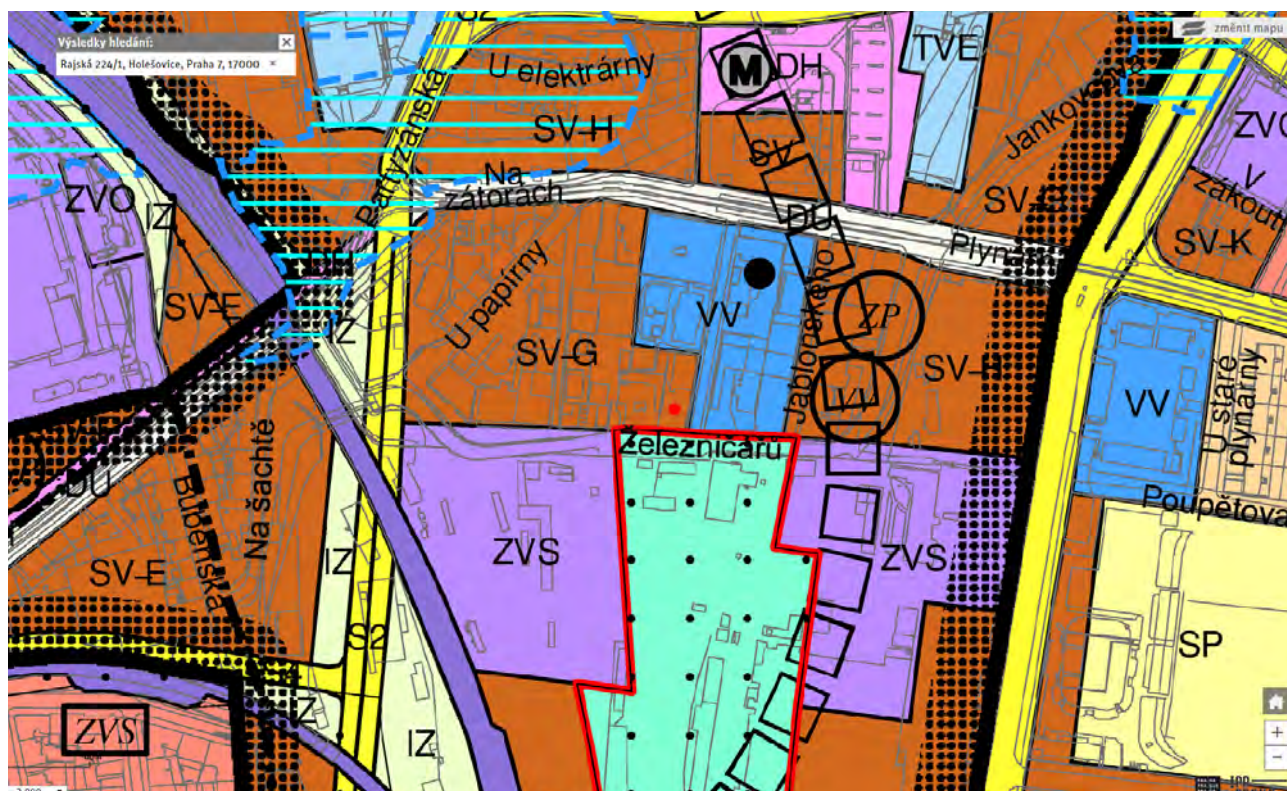
Ze zadání vyplývají pro řešené území tyto skutečnosti / požadavky zadavatele:

- bloková zástavba s uličním parterem
- uliční síť navazující na systém v Horních a Dolních Holešovicích
- ve východozápadním směru bude doprava zklidněna (tedy i ulice Železničářů) - doprava z ní bude převedena na severojižní propojení s charakterem městské třídy

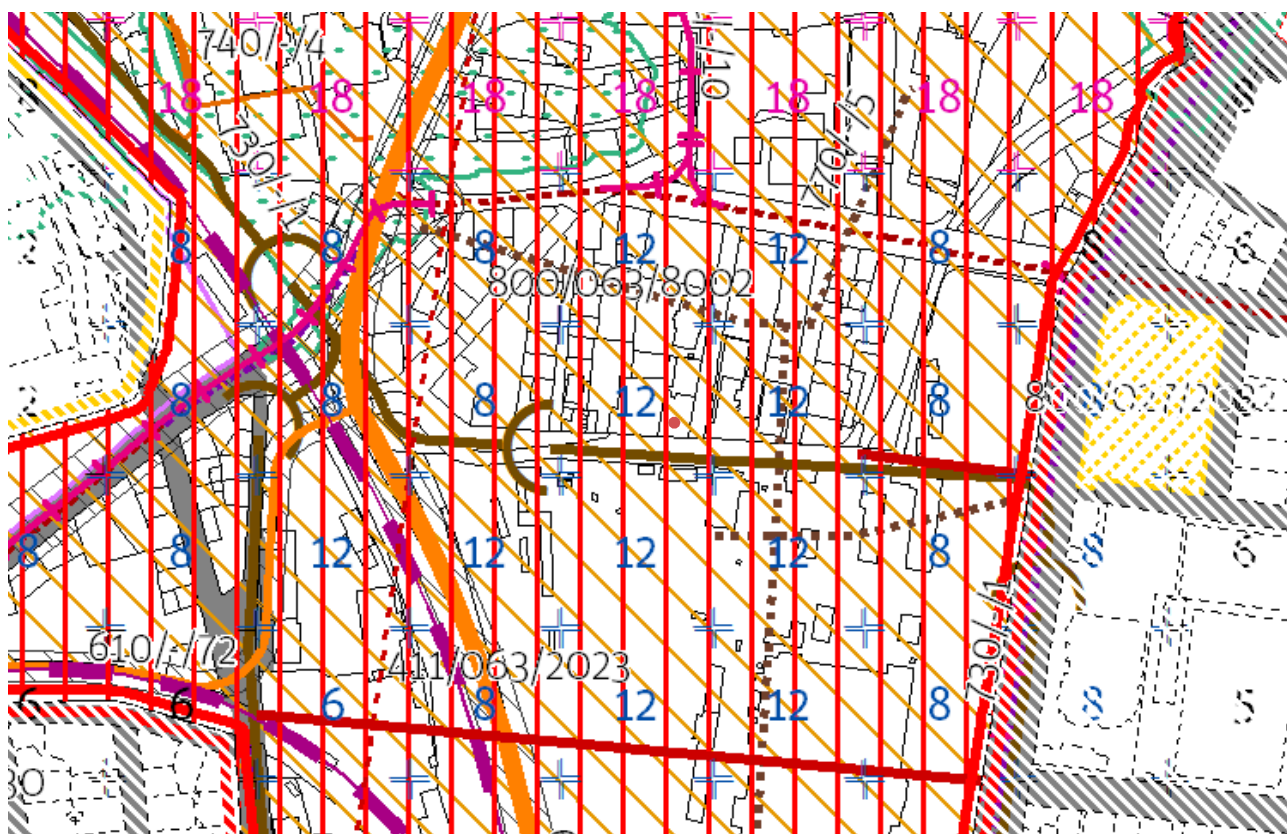
|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>/ O</b>   | <b>[ T ]</b>              |
| VYUŽITÍ : obytná   | STABILITA : transformační |
| <b>- -/2.6</b>   |                           |
| INDEX VYUŽITÍ<br>Is/In   |                           |
| <b>000 / CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY</b>   |                           |
| <b><u>Základní požadavky</u></b>   |                           |
| <b>Naplnovat potenciál zastavitelné; transformační; obytné lokality</b><br><b>Nové Bubny se strukturou hybridní v souladu s jejím určujícím</b><br><b>charakterem podle stanovených podmínek.</b>  |                           |
| <b><u>Další požadavky:</u></b>   |                           |
| Vymezená lokalita má pravidelnou, založenou síť veřejných<br>prostranství, mřížka navazuje na síť sousedních lokalit.<br>Hlavní kompoziční kříž je tvořen východozápadním<br>diameterem – ulicí Veletržní/Dělnická a na ní kolmou osou<br>procházející územím ze severu na jih. Veřejná prostranství v<br>lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství středního až<br>velkého měřítka a parky. Veřejná prostranství vymezují<br>stavební bloky, jejichž velikost a míra zastavění odpovídají<br>hybridnímu typu struktury. Na severní části lokality, u<br>nádraží Holešovice je míra zastavěnosti vysoká, směrem na<br>jih se míra zastavění snižuje na střední. Zástavba má střední<br>až velké měřítka s vysokou četností vstupů do veřejného<br>prostranství. Zástavbu tvoří domy uspořádané do bloků s<br>uzavřenou stavební čarou, rozvolněné bloky, na severní části<br>kolem nádraží solitéry vyplňující stavební blok. Stavební čára<br>je v převážné části stavebního bloku totožná s uliční čarou,<br>výjimečně ustupuje a vytváří veřejné přístupné<br>předzahrádky. Výškovou dominantou je severní část lokality<br>kolem nádraží, výšková hladina směrem na jih, západ a<br>východ klesá a navazuje na výškovou hladinu sousedních<br>stabilizovaných lokalit. Využití lokality je stanoveno jako<br>obytné. |                           |

Lokalita dle připravovaného územního plánu





Platný územní plán, M 1:5000



Připravovaný územní plán - lokalita Nové Bubny - 063, Z03 - hybridná struktura, M 1:5000

# Výpočet kapacity parcel

Dle platného územního plánu jsou řešené parcely součástí plochy s koeficientem podlažních ploch 1,8. Z inventarizace plochy vyplývá, že v současnosti využití plochy odpovídá KPP 1,0. Pokud volné kapacity HPP rovnoměrně rozprostřeme mezi nezastavěné a nevhodně zastavěné pozemky, dostaneme se na KPP 2,0.

Dle vyjádření stavebního úřadu musí záměr respektovat KPP 1,8 v rámci řešených pozemků. Z toho plyne, že na řešený pozemek můžeme umístit až 2572 m<sup>2</sup> HPP.








## Výpočet HPP a KPP plochy - stav

| objekt                             | zastavěná plocha | podlaží            | HPP/KPP                    |
|------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------------|
| souhm jednopodlažních objektů      | 3136             | 1                  | 3136 m <sup>2</sup>        |
| souhm dvoupodlažních objektů       | 2926             | 2                  | 5852 m <sup>2</sup>        |
| objekty s více než dvěma podlažíma |                  |                    |                            |
| čp. 1343                           | 675              | 5,5                | 3713 m <sup>2</sup>        |
| čp. 1364                           | 523              | 5,5                | 2877 m <sup>2</sup>        |
| čp. 239                            | 197              | 4,5                | 887 m <sup>2</sup>         |
| čp. 116                            | 180              | 4,5                | 810 m <sup>2</sup>         |
| čp. 144                            | 341              | 4,5                | 1535 m <sup>2</sup>        |
| čp. 308                            | 125              | 5,5                | 688 m <sup>2</sup>         |
| čp. 784                            | 159              | 4                  | 636 m <sup>2</sup>         |
| čp. 615                            | 181              | 6                  | 1086 m <sup>2</sup>        |
| čp. 614                            | 223              | 4,5                | 1004 m <sup>2</sup>        |
| čp. 506                            | 298              | 3                  | 894 m <sup>2</sup>         |
| čp. 613                            | 203              | 4,5                | 914 m <sup>2</sup>         |
| čp. 329                            | 110              | 2,5                | 275 m <sup>2</sup>         |
| <b>HPP celkem</b>                  | <b>a</b>         | <b>součet výše</b> | <b>24304 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Rozměr plochy</b>               | <b>b</b>         | <b>měřeno</b>      | <b>24657 m<sup>2</sup></b> |
| <b>KPP stav</b>                    | <b>c</b>         | <b>a/b</b>         | <b>1,0 -</b>               |

## Výpočet dělení volných kapacit mezi stavební pozemky

|                                      |          |            |                      |
|--------------------------------------|----------|------------|----------------------|
| KPP návrh                            | d        | zadáno     | 1,8 -                |
| Kapacita plochy HPP                  | e        | b*d        | 44383 m <sup>2</sup> |
| HPP na plochách vhodných k přestavbě | f        | měřeno     | 2345 m <sup>2</sup>  |
| HPP vhodné k ponechání               | g        | a-f        | 21959 m <sup>2</sup> |
| Volná kapacita HPP                   | h        | e-g        | 22424 m <sup>2</sup> |
| Nezastavěné pozemky                  | i        | měřeno     | 5660 m <sup>2</sup>  |
| Plochy vhodné k přestavbě            | j        | měřeno     | 5671 m <sup>2</sup>  |
| Celkem stavební pozemky              | k        | i+j        | 11331 m <sup>2</sup> |
| <b>KPP na stavebních pozemcích</b>   | <b>l</b> | <b>h/k</b> | <b>2,0 -</b>         |

## Legenda

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|  | STAVBA EVIDOVANÁ V KN                |
|  | STAVBA NEEVIDOVANÁ V KN              |
|  | JEDNOPODLAŽNÍ STAVBA                 |
|  | DVOJPODLAŽNÍ STAVBA                  |
|  | VÍCEPODLAŽNÍ STAVBA S POČTEM PODLAŽÍ |
|  | VOLNÁ STAVEBNÍ PARCELA               |
|  | PARCELA VHODNÁ K PŘESTAVBĚ           |





Nadzemní stavby v rámci dotčené plochy, M 1:2000



Volné stavební plochy a plochy vhodné k přestavbě v rámci dotčené plochy, M 1:2000

# Technická a dopravní infrastruktura

## Technická infrastruktura:

Přes řešené území prochází kabelový tunel PRE z trafostanice Jankovcova. Tunel má zde nadloží přibližně 36 m. Což dle vyjádření PRE znamená maximálně dvě podzemní podlaží (lépe jen jedno) a případné patky ze základové desky musí směřovat mimo tubus tunelu. Zatížení stavbou by nemělo mít na tunel negativní vliv.

Na pozemku 307/2 u staré školy je funkční trafostanice.

Volné kapacity sítí technické infrastruktury potřebné pro provoz školy nebyly v rámci této práce zjišťovány, ale dle vyjádření zaměstnanců MČ Praha 7 jsou některé (jako např. kanalizace) na hranici kapacit.

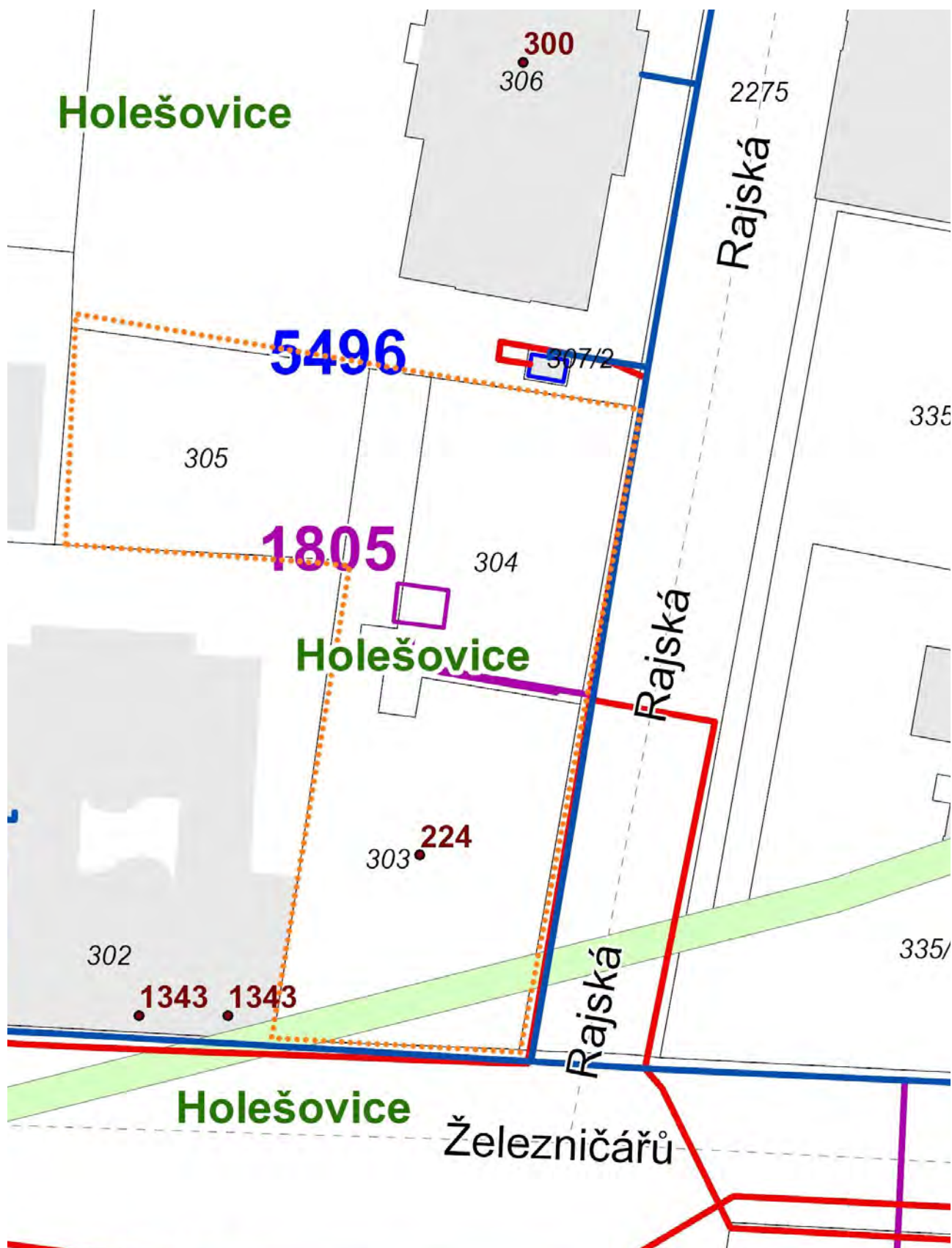
## Dopravní infrastruktura:

Řešené území se nachází na nároží ulic Železničářů a Rajské. Železničářů je v současnosti poměrně rušná ulice - 8.200 vozidel v pracovní den dle měření provedeného na podzim 2015. Z toho plyne zatížení emisemi a hlukem. Nicméně se předpokládá (viz část Územně plánovací dokumentace) přemístění dopravy do jiné pozice a výrazné zklidnění této ulice.

Ulice Rajská je bez významnějšího dopravního významu, pouze slouží jako pěší spojení vlak (Praha-Holešovice - zastávka) - MHD (metro C). Není tedy důvod ulici jako předporostor školy nezklidnit i stavebními úpravami.

Území je dotčeno ochranným pásmem dráhy - rušených provozů nádraží Bubny a ochranným pásmem letiště Kbely. Tato skutečnost nemá na záměr vliv.



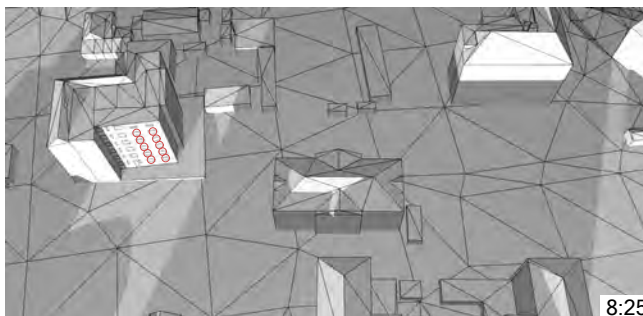


Technická infrastruktura PRE / zelený pás - podzemní kolektor / fialová kresba 1805 - vyřazená trafostanice

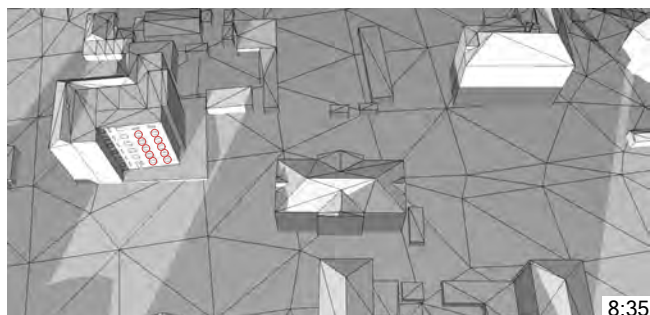
# Oslunění / stav

Zjednodušené posouzení oslunění bytů v bytovém domě Železničářů 1343/17B. Schémata 1. března po deseti minutových intervalech mezi 8:25 a 11:25, kdy jsou splněny směrové podmínky pro úhel slunečních paprsků. Byty musí být osluněny alespoň devadesát minut - tedy na desíti schématech.

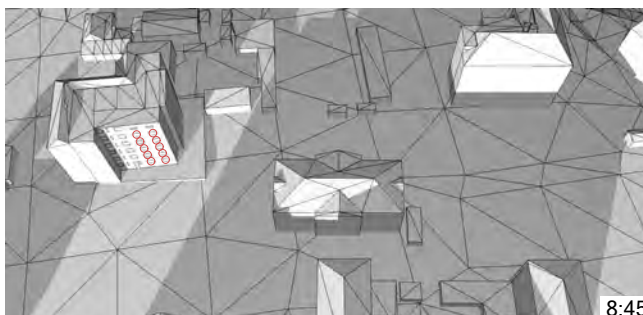
Na předmětné fasádě je 15 bytů. 5 není osluněno ani minutu, 10 je osluněno celých 180 minut.



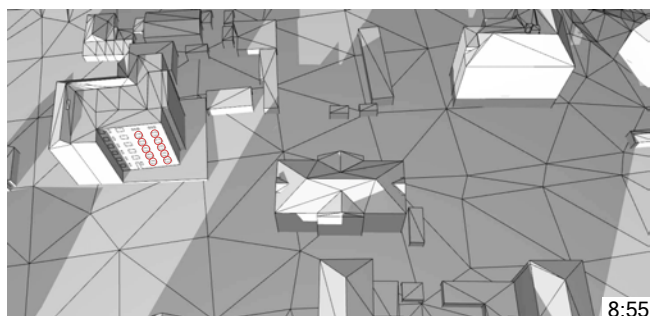
8:25



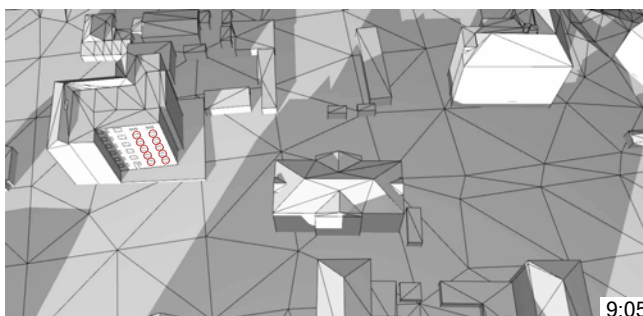
8:35



8:45



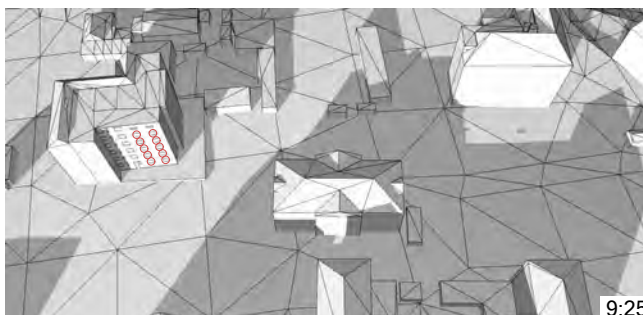
8:55



9:05



9:15



9:25

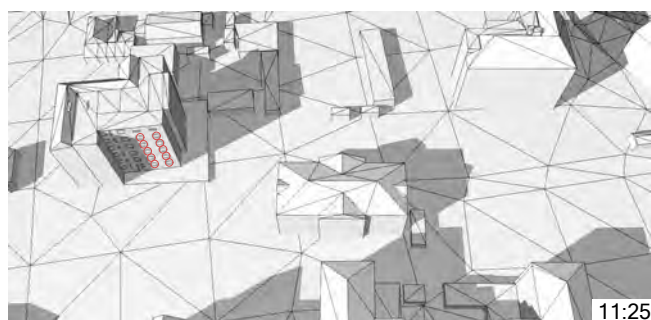
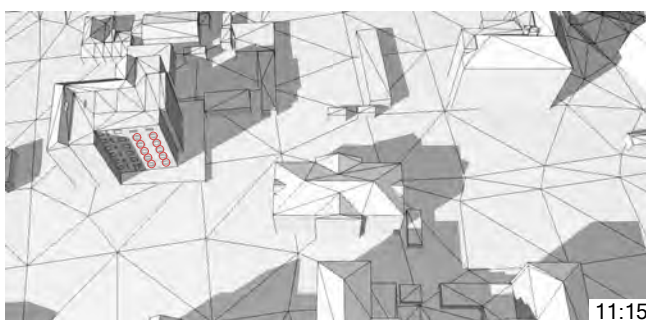
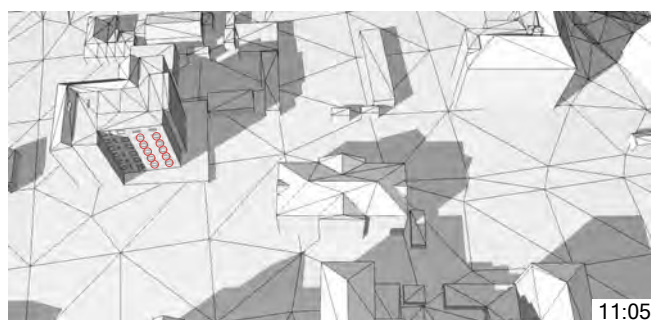
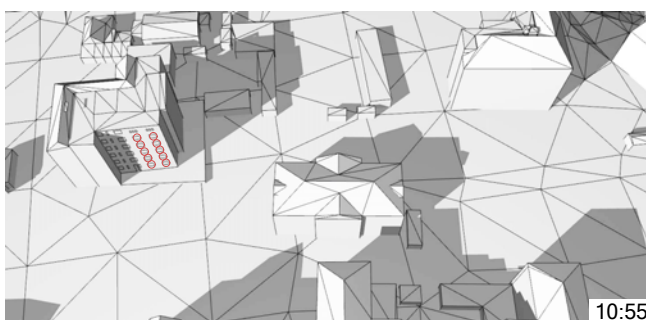
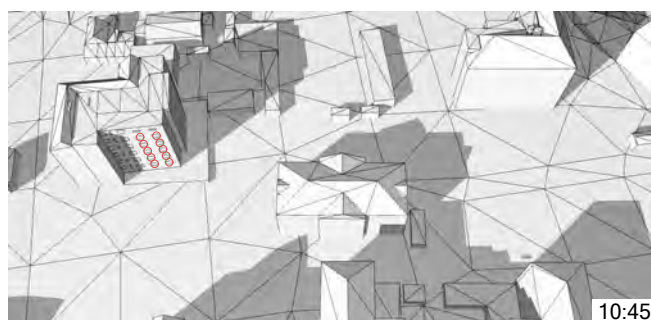
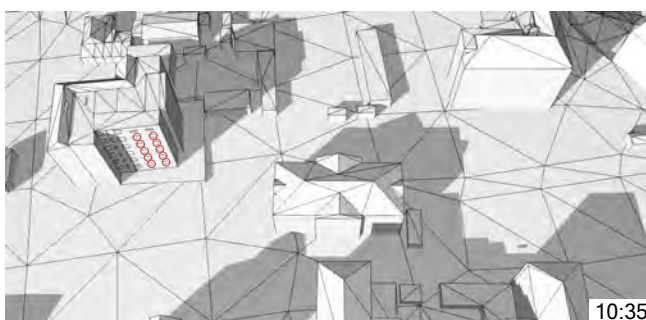
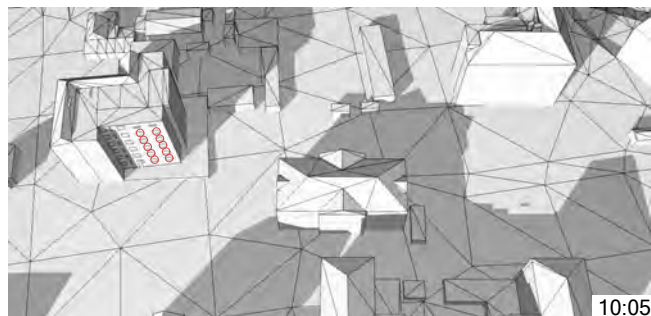
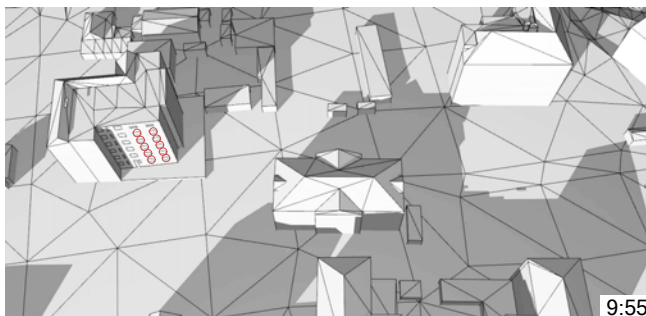


9:35



9:45

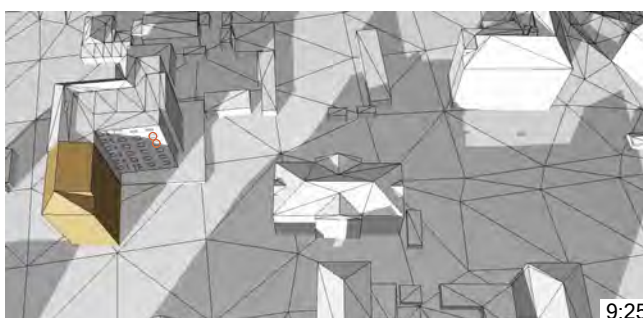
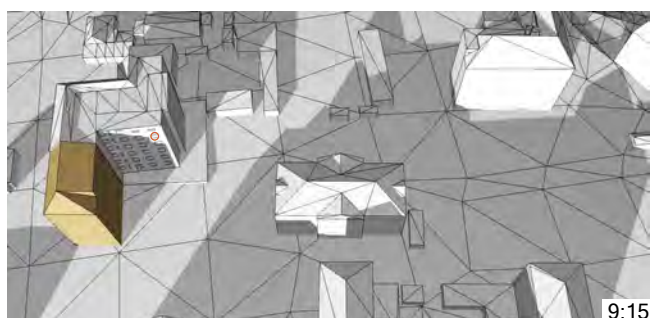
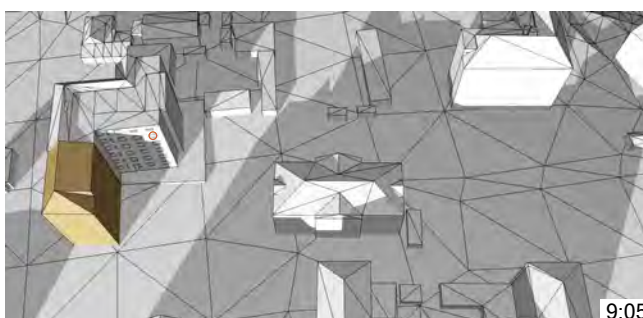
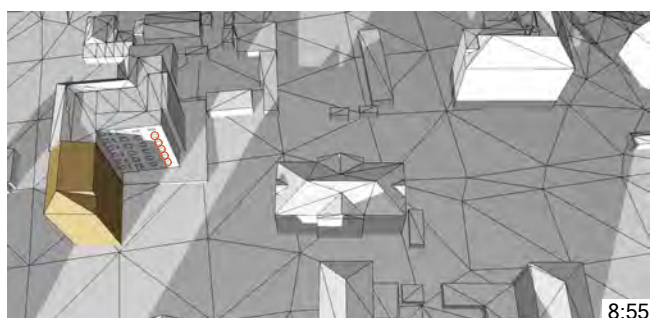
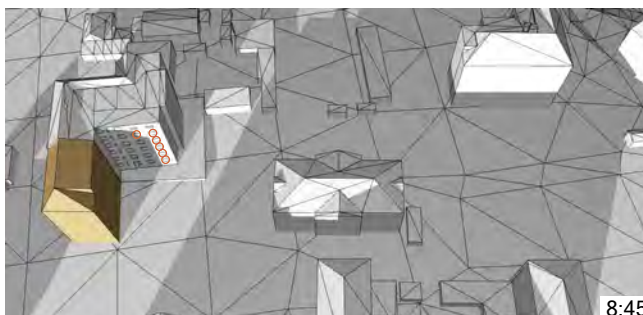
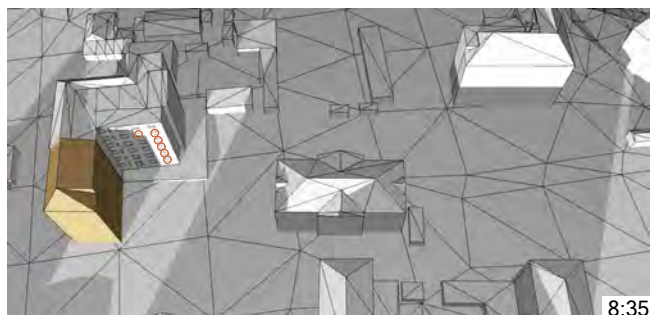
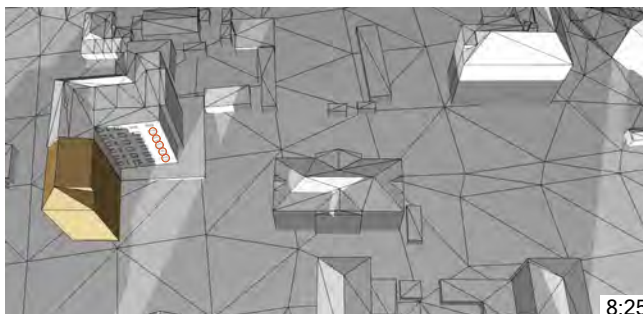




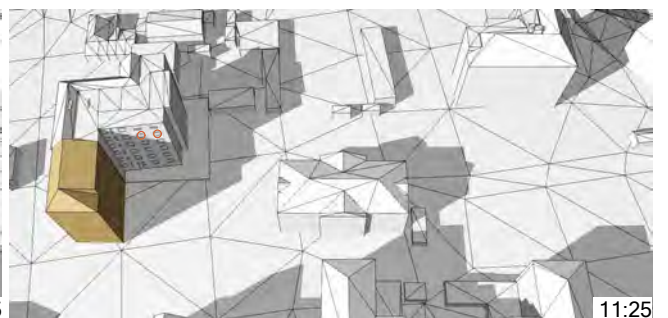
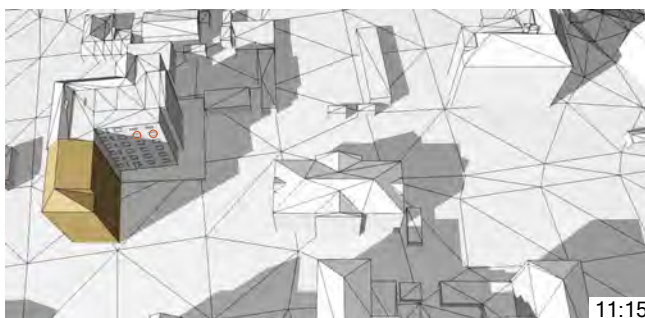
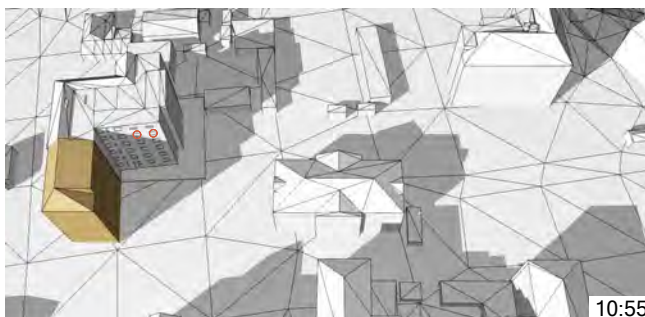
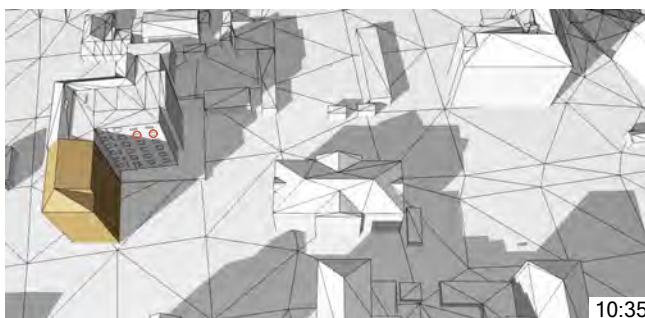
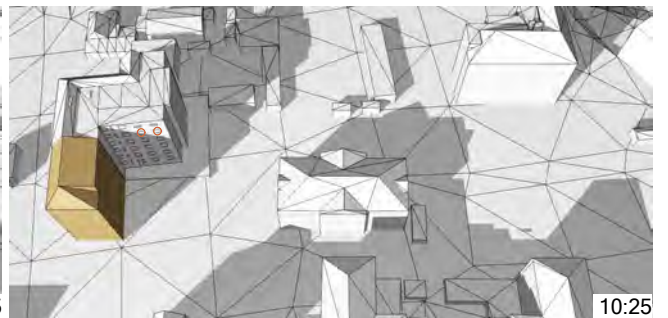
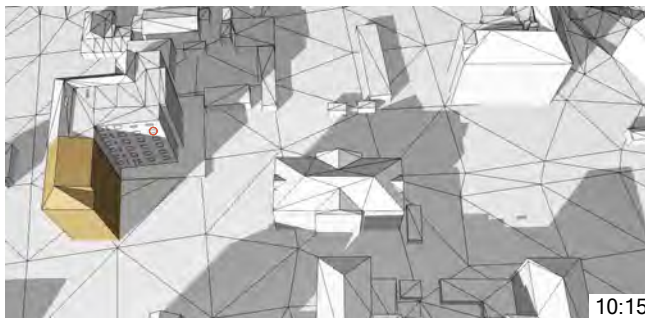
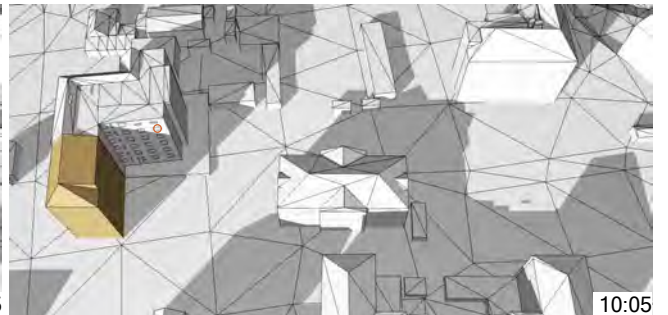
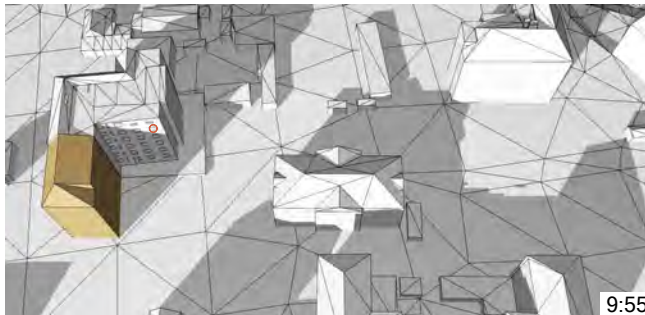
# Oslunění / hypotetický stav dle regulační komise

Hypotetický stav dostavby bloku dle státní regulační komise v minimální variantě - pouze podle ulice Železničářů.

Osluněn je pouze poslední byt v 5. NP, sousední byt je osluněn přibližně 80 minut, poslední byt v 4. NP je osluněn cca 50 minut.



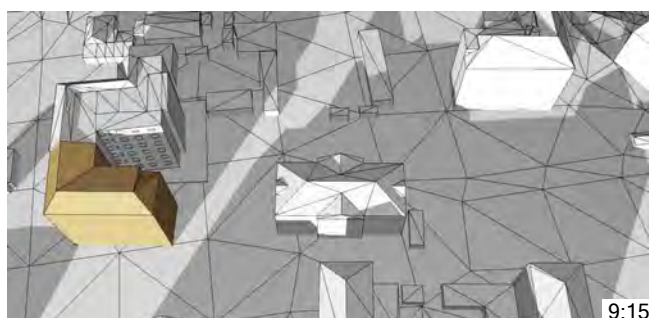
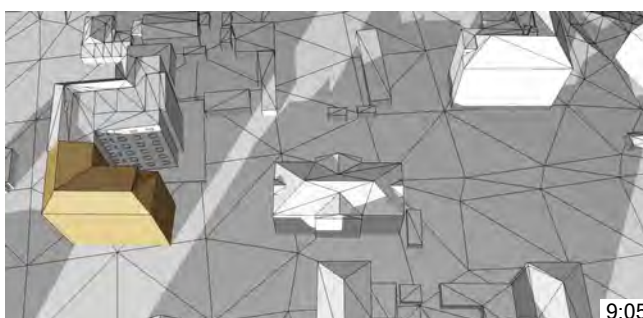
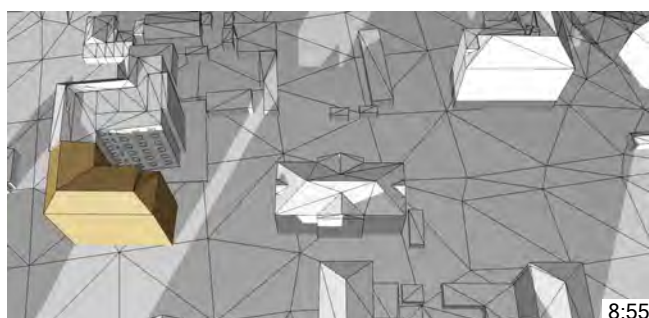
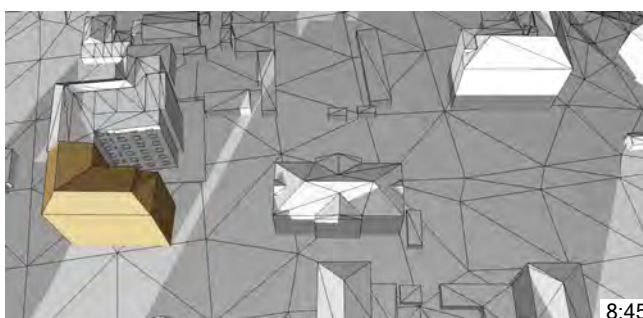
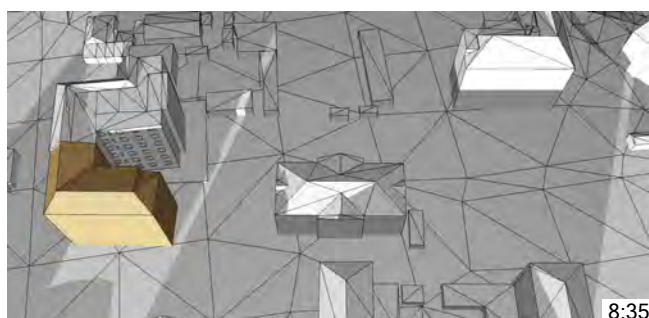
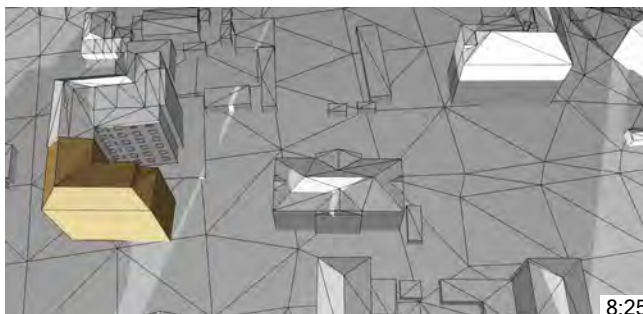




# Oslunění / hypotetický stav dle regulační komise

Hypotetický stav dostavby bloku dle státní regulační komise v maximální variantě, kterou regulace umožňovala.

Osluněn je pouze poslední byt v 5. NP, sousední byt je 1. 3. osluněn přibližně 60 minut.







9:55



10:05



10:15



10:25



10:35



10:45



10:55



11:05



11:15



11:25

# Tělocvična

Tělocvična je svými rozměry samostatným a zásadním problémem řešení jak z hlediska požadovaného koeficientu podlažních ploch - plocha tělocvičny a nutného zázemí, tak objemem, který je třeba umístit na parcelu.

## Využití tělocvičny během týdne:

Pokud počítáme, že má škola dvě třídy v každém ročníku a každý žák má dvě hodiny tělocviku týdně, znamená to 36 hodin tělocviku za předpokladu, že hodina je pro celou třídu bez rozlišení pohlaví, nebo je tělocvik rozdělen dle pohlaví, ale skupiny sloučeny v rámci ročníku.

36 hodin v pěti dnech znamená, že minimálně jeden den v týdnu musí být tělocvična využívána osm hodin v kuse.

V podvečerních a večerních hodinách stejně jako o víkendu je možné tělocvičnu pronajímat. Pak je vhodné samostatnější umístění tělocvičny.

## Limity parcely:

- Dle Pražských stavebních předpisů je požadován odstup 3 m od hranice pozemku.
- Uliční čára do ulice Rajská, by měla respektovat umístění starého objektu školy.
- Pod pozemkem 303 prochází v hloubce 35 m kolektor PRE.

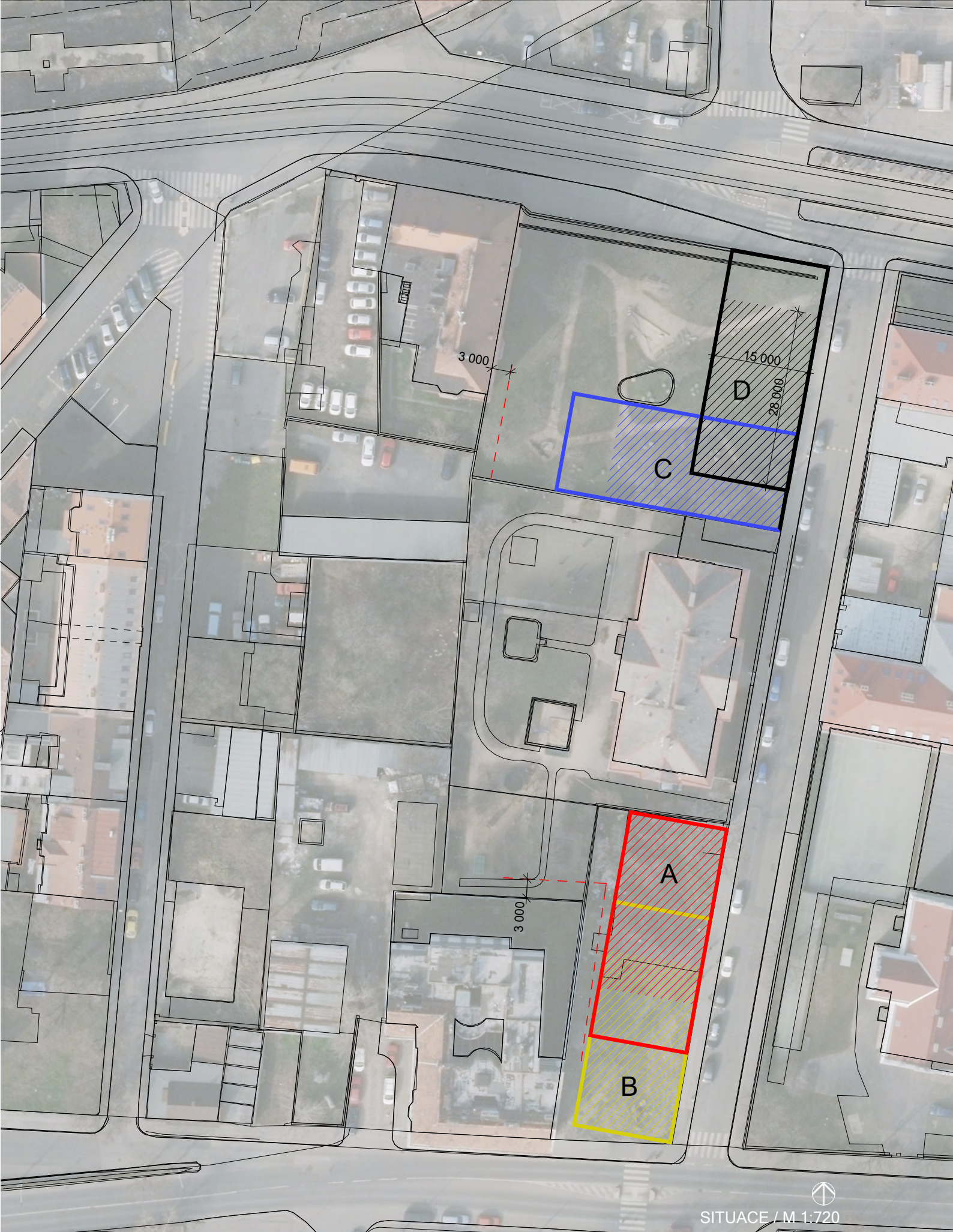
## Rozměry hřišť:

- volleyball 24\*15 m
- basketball 30\*18 m
- tenis 36\*18 m

Pokud se do řešeného území snažíme umístit tělocvičnu širokou 15 m máme půdorysně čtyři základní možnosti: Podél ulice Rajské na nárožní proluce na severu (A) či na jihu (B), nebo mimo tuto proluku na úkor parku (C), (D). Což znamená i kácení stromů v nezbytném rozsahu. Nicméně v tuto chvíli nemáme k dispozici dendrologický průzkum parku pro podrobnější rozhodování.

Varianty (A) i (B) neumožňují rozumné umístění školy, proto je v rámci řešeného pozemku možné umístit pouze menší tělocvičnu 12\*24 m.









## Návrh

# Varianta I / Etapa I

Novostavba školy jako dokončení bloku se vstupem a šatnami v 1. NP, vedením školy v 2. NP a třídami výše. Samostatný objekt tělocvičny a jídelny umístěný směrem do bloku mezi starou a novou školou, kterým rovnocenně slouží. Tělocvična zapuštěna o patro pod terén. Pohled ze zahrady do tělocvičny. Mezi novou školou a jídelnou školní dvůr a zahrada.

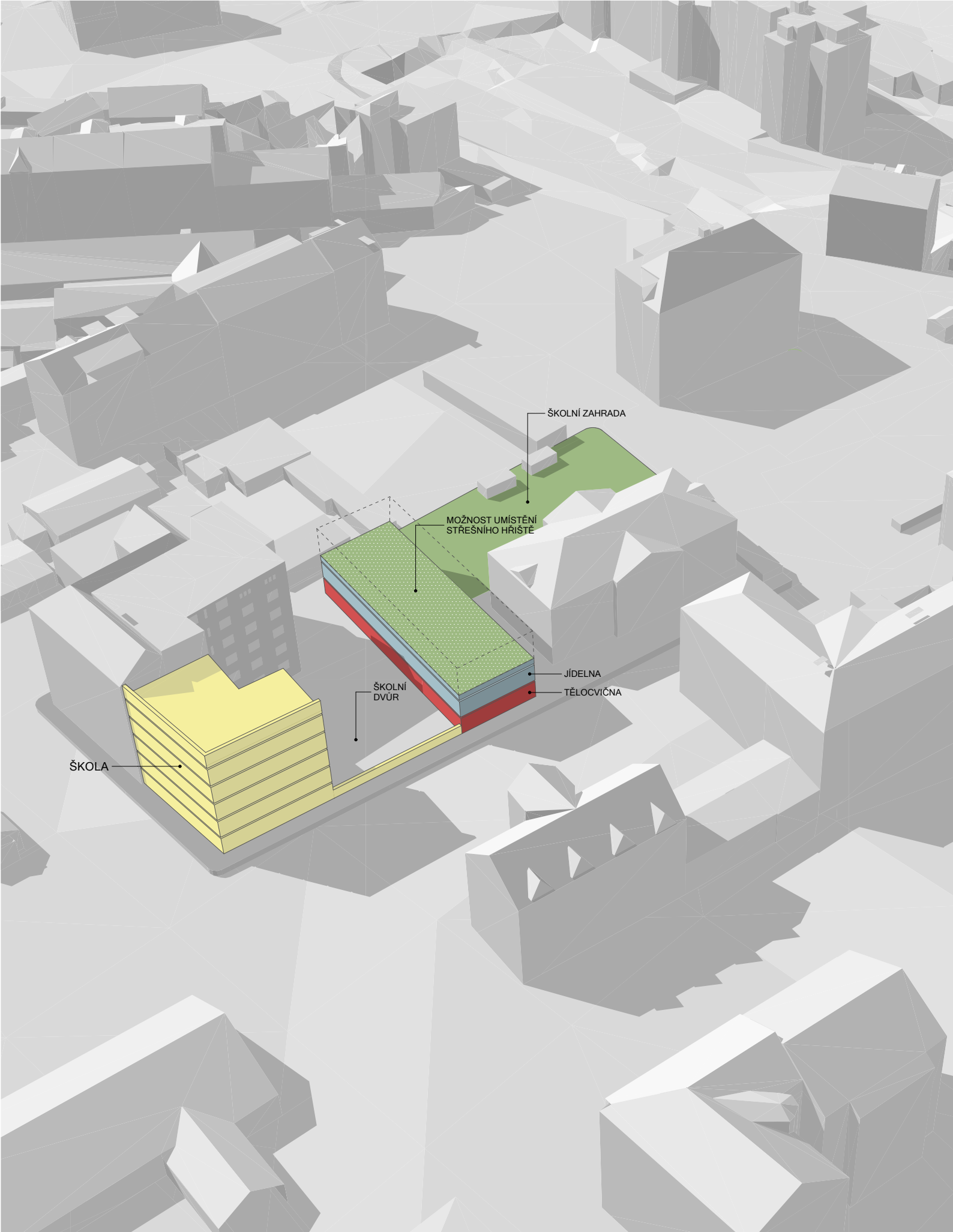
## Kapacita:

10 tříd v novostavbě I. etapy,  
6 až 8 tříd ve staré budově

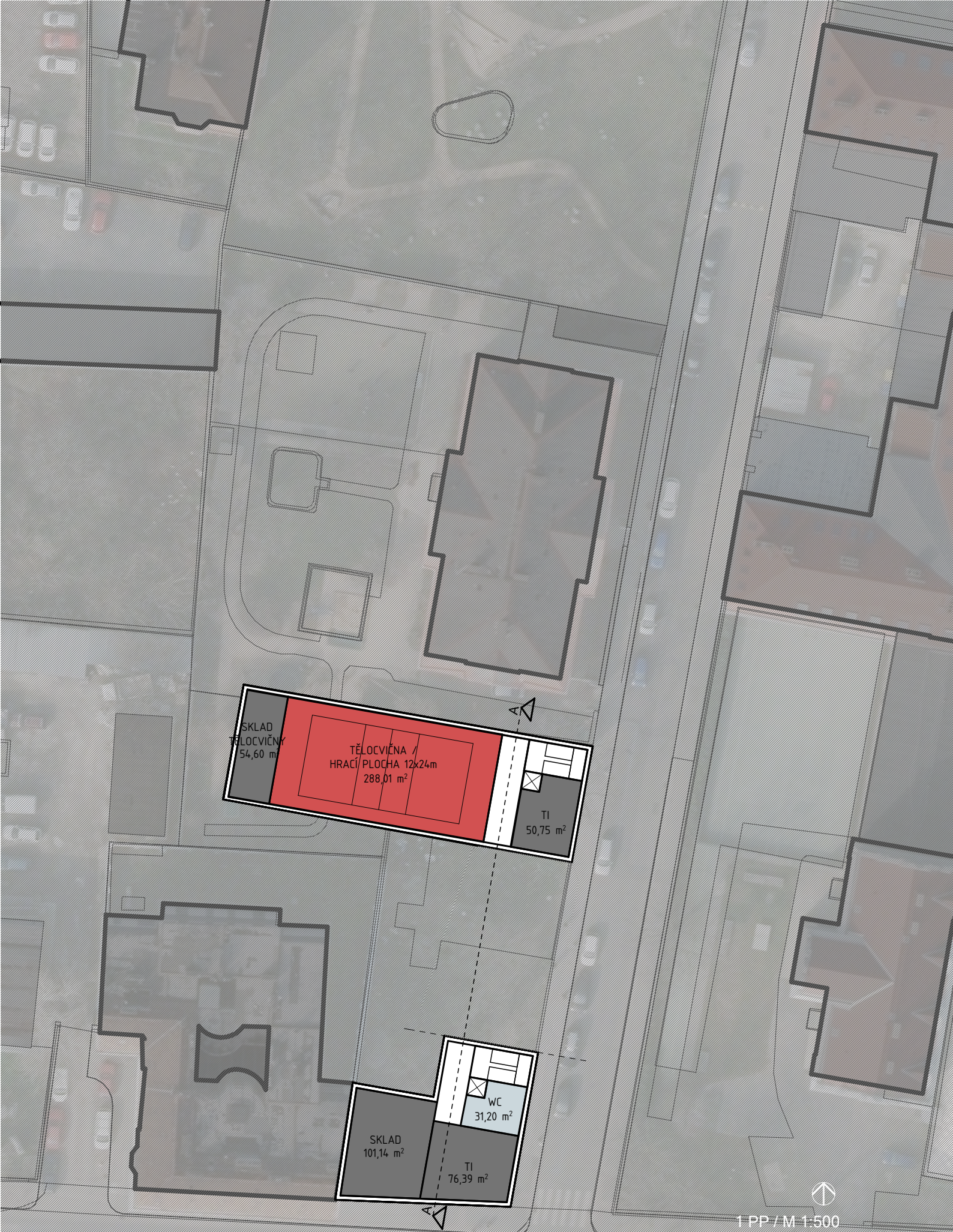
## Pro stavbu v rámci I. etapy:

HPP Škola 1500 m<sup>2</sup>  
HPP Tělocvična a jídelna 1030 m<sup>2</sup>  
HPP celkem 2530 m<sup>2</sup>  
Pozemek: 1429 m<sup>2</sup>  
Z toho nezastavěno (školní dvůr): 652 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 777 m<sup>2</sup>  
Objem: 11550 m<sup>3</sup>  
Nadzemních podlaží: 5  
KZ: 0,46  
KPP: 1,77

Parkovacích míst vázaných: 0-1  
Parkovacích míst návštěvnických: 1-3



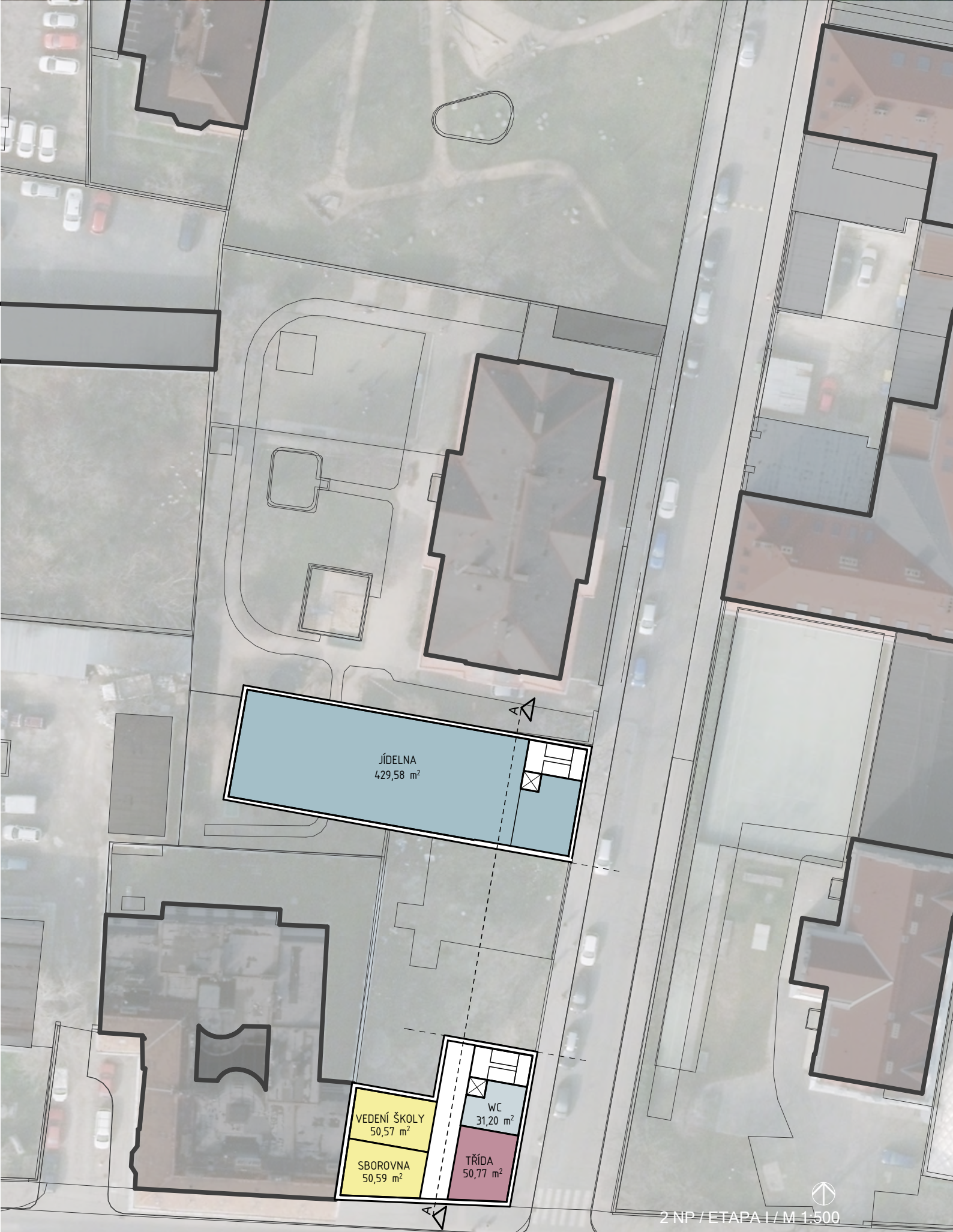








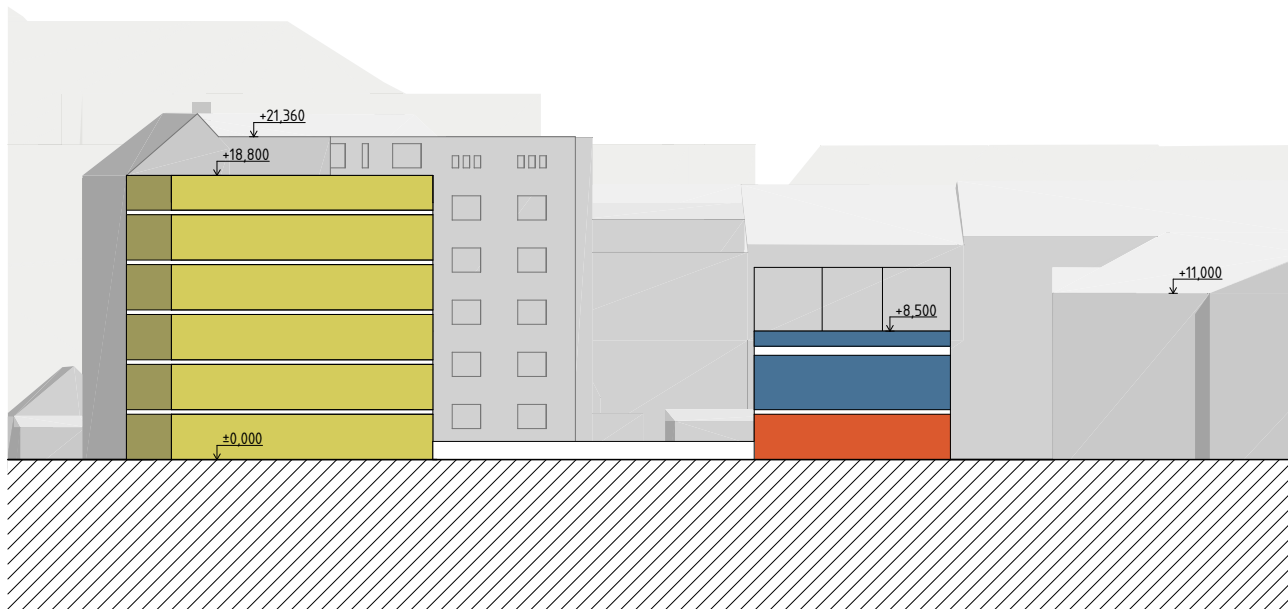




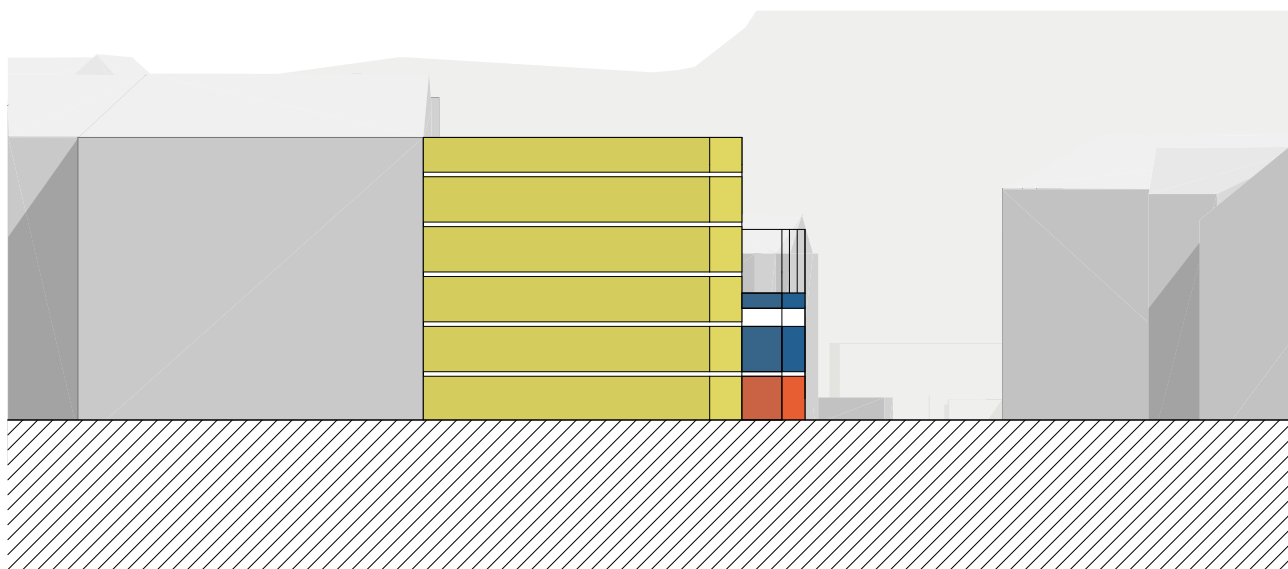
2 NP / ETAPA I / M 1:500







Pohled východní z ulice Rajské

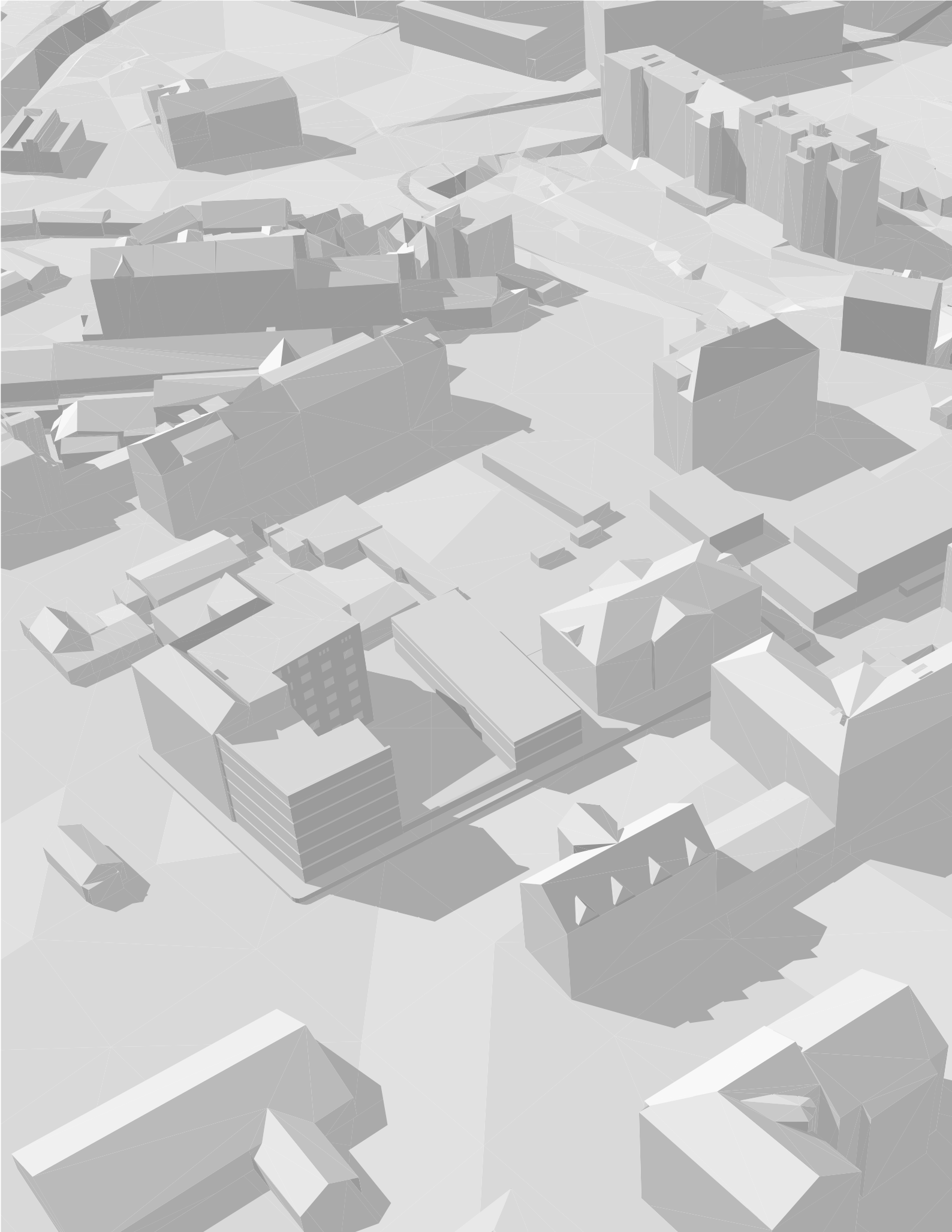


Pohled jižní z ulice Železničářů



Řez A-A







Pohled z ulice Železničářů







Pohled z ulice Rajské



# Varianta I / Etapa II

Druhá etapa jako dostavba do proluky mezi novou školou a jídelnu. Jednoduchý dvoutrakt bez vertikálních komunikací propojující objekty postavené v I. etapě.

## Kapacita:

10 tříd v novostavbě I. etapy,  
6 až 8 tříd ve staré budově,  
9 tříd v dostavbě v rámci II. etapy

## Pro stavbu v rámci I. etapy:

HPP Škola 1500 m<sup>2</sup>  
HPP Tělocvična a jídelna 1030 m<sup>2</sup>  
HPP celkem 2530 m<sup>2</sup>  
Pozemek: 1429 m<sup>2</sup>  
Z toho nezastavěno (školní dvůr): 652 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 777 m<sup>2</sup>  
Objem: 11550 m<sup>3</sup>  
Nadzemních podlaží: 5  
KZ: 0,46  
KPP: 1,77

## Pro stavbu v rámci II. etapy:

### Pouze II. etapa:

Zastavěná plocha: 224 m<sup>2</sup>  
Objem: 4144 m<sup>3</sup>  
Školní dvůr na pozemcích 303-305 KN: 428 m<sup>2</sup>  
Nadzemních podlaží: 5  
HPP 1355 m<sup>2</sup>

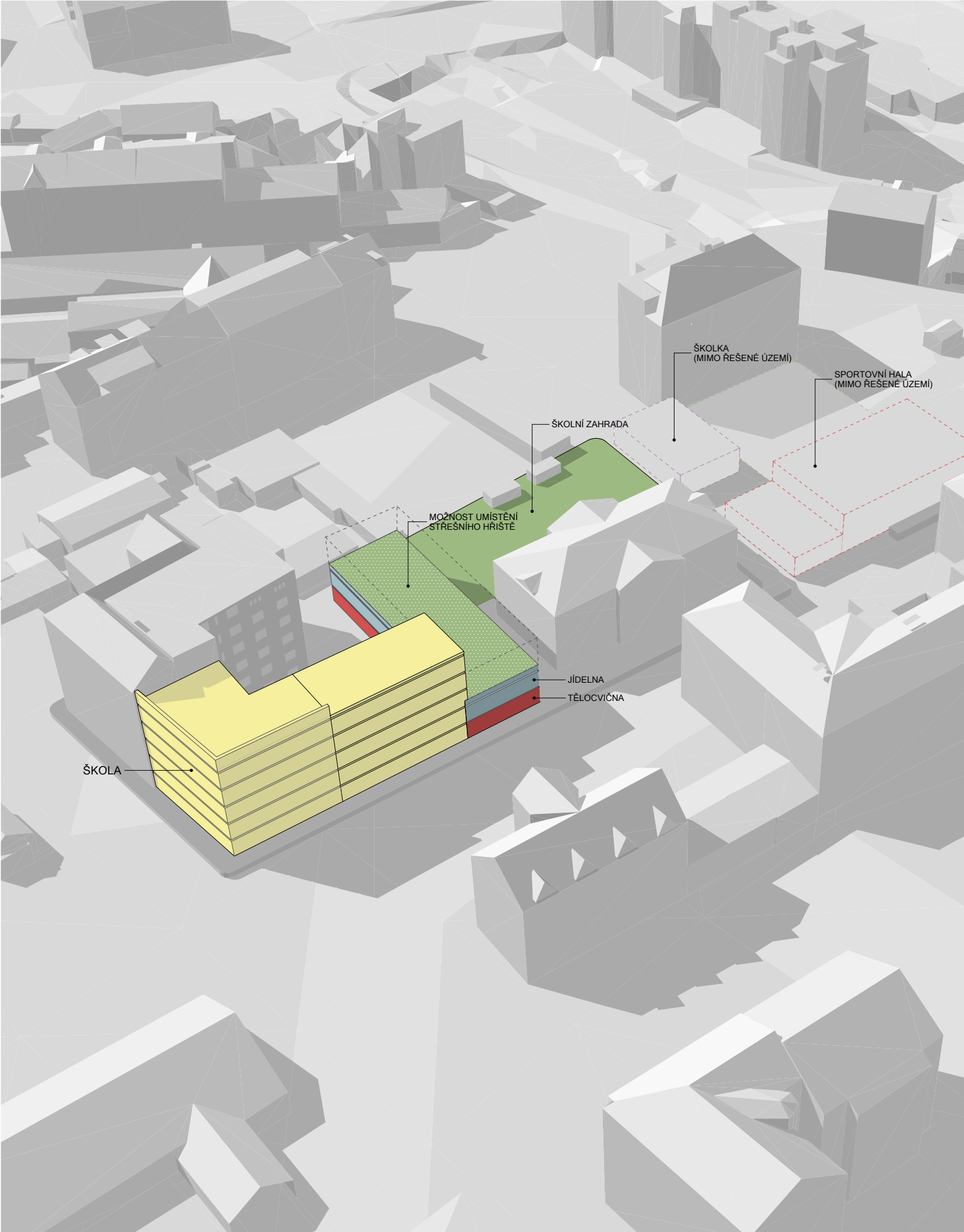
## Celkem:

---

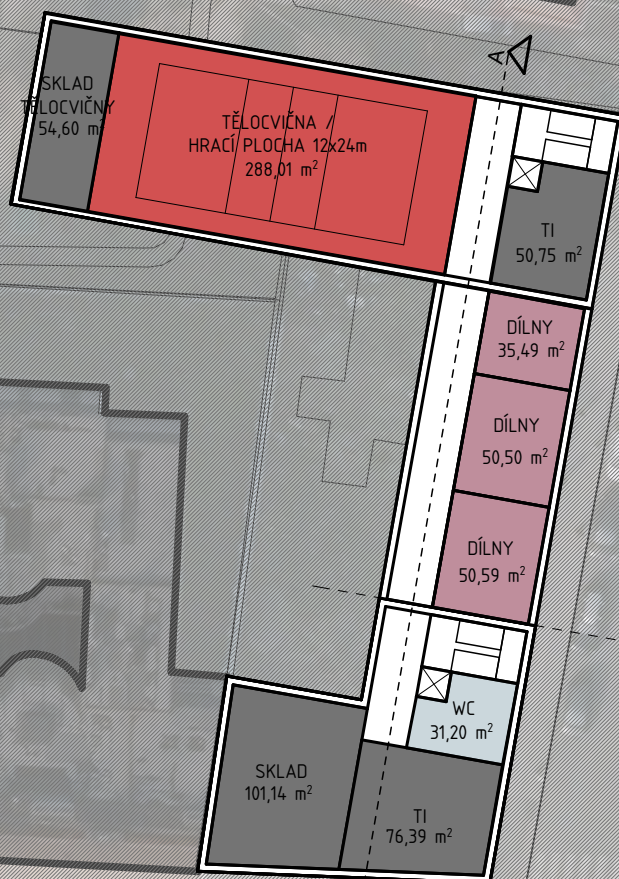
Zastavěná plocha: 1001 m<sup>2</sup>  
HPP: 3885 m<sup>2</sup>  
KPP: 2,72

Parkovacích míst vázaných pro obě etapy: 0-2

Parkovacích míst návštěvnických pro obě etapy: 1-4











MOŽNOST UMÍSTĚNÍ  
BUDOVY ŠKOLKY  
(MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)  
241,76 m<sup>2</sup>

MOŽNOST UMÍSTĚNÍ  
SPORTOVNÍ HALY /  
HRACÍ PLOCHA 18x30m  
(MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)  
540,00 m<sup>2</sup>

ZÁZEMÍ  
180,45 m<sup>2</sup>

ZÁZEMÍ TĚLOCVČNÝ  
50,75 m<sup>2</sup>

KAB. TV  
35,50 m<sup>2</sup>

TŘÍDA  
50,63 m<sup>2</sup>

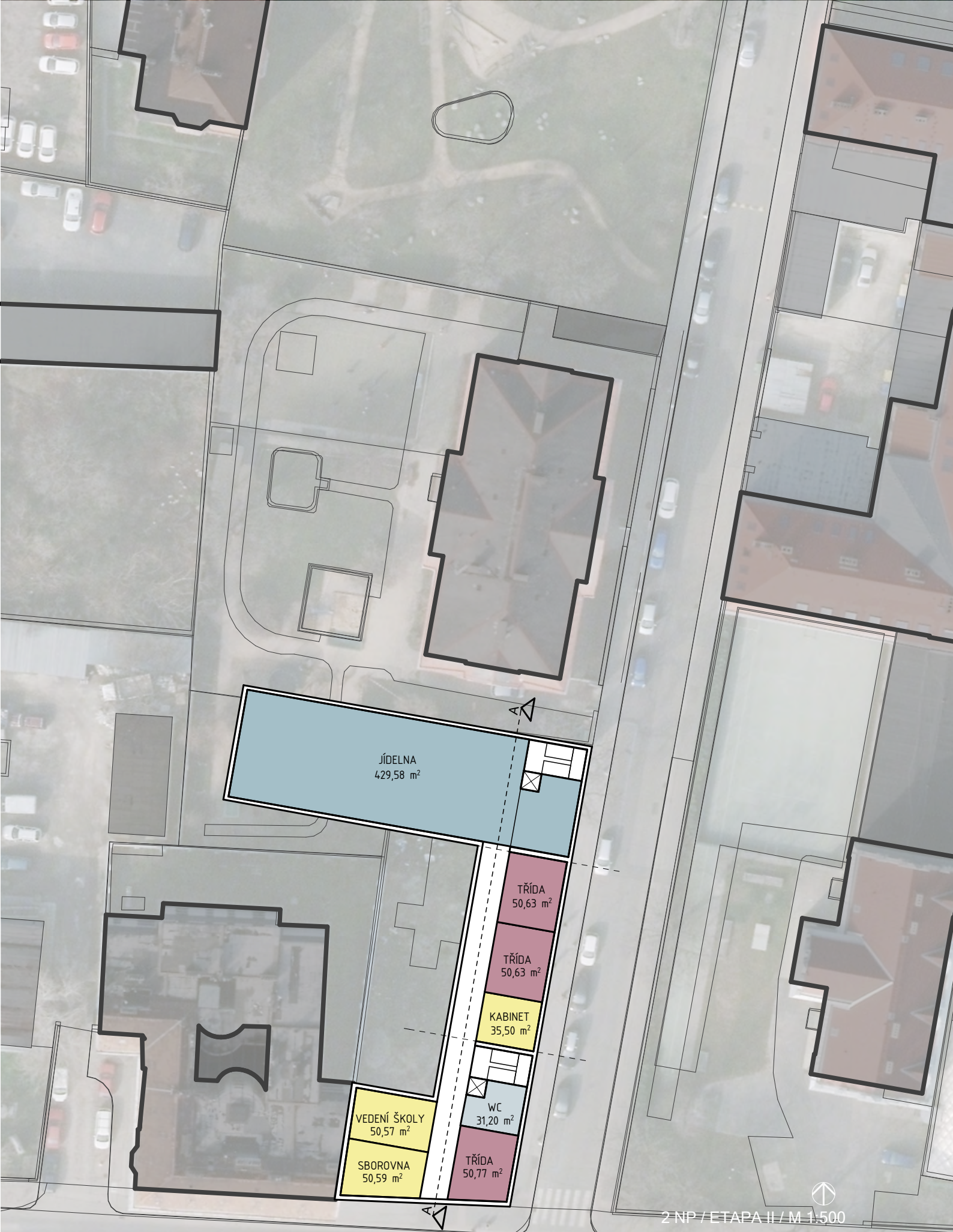
HALA /  
ŠATNA

WC  
31,20 m<sup>2</sup>

ŠATNY  
101,14 m<sup>2</sup>

HALA / ŠATNA  
76,39 m<sup>2</sup>







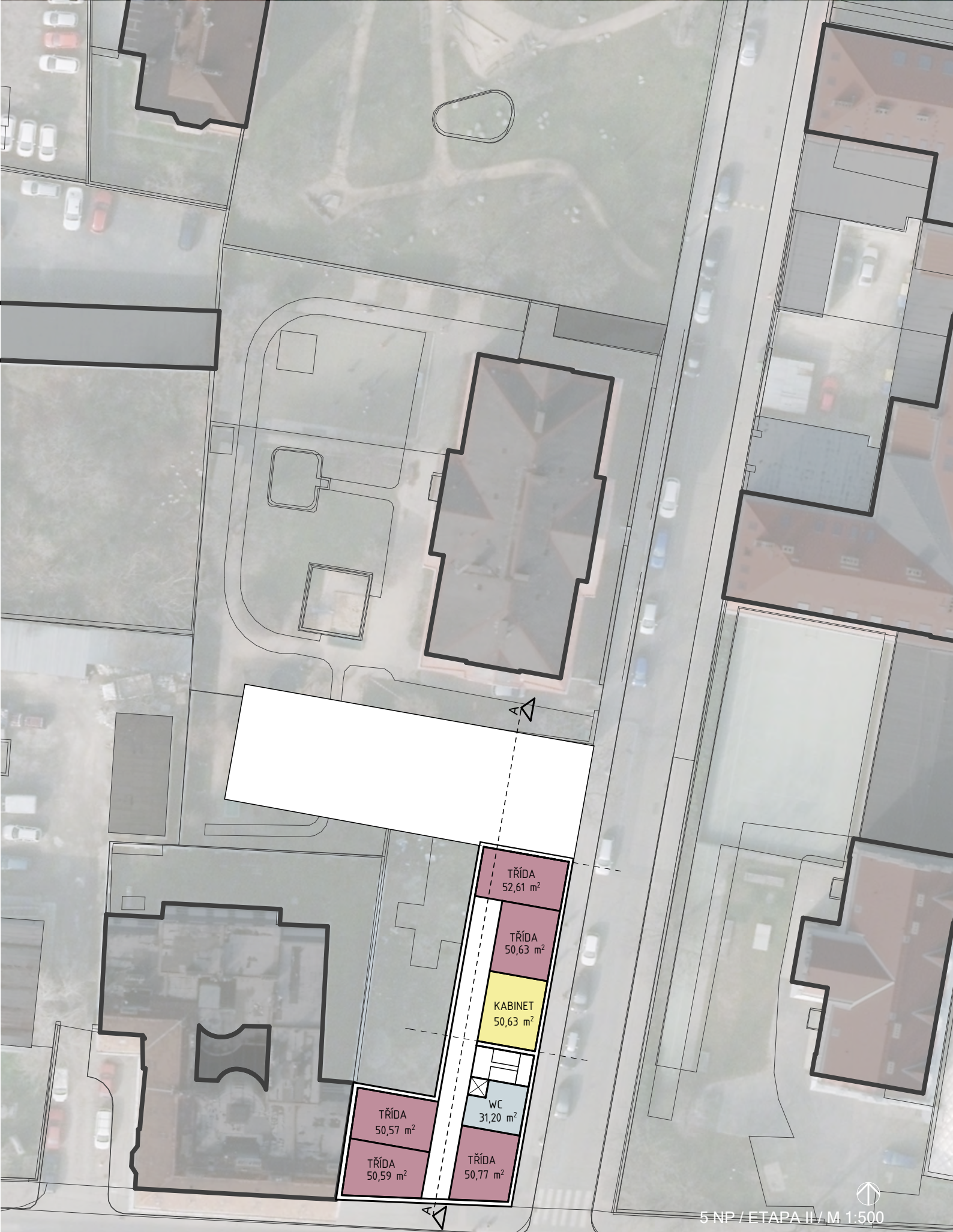




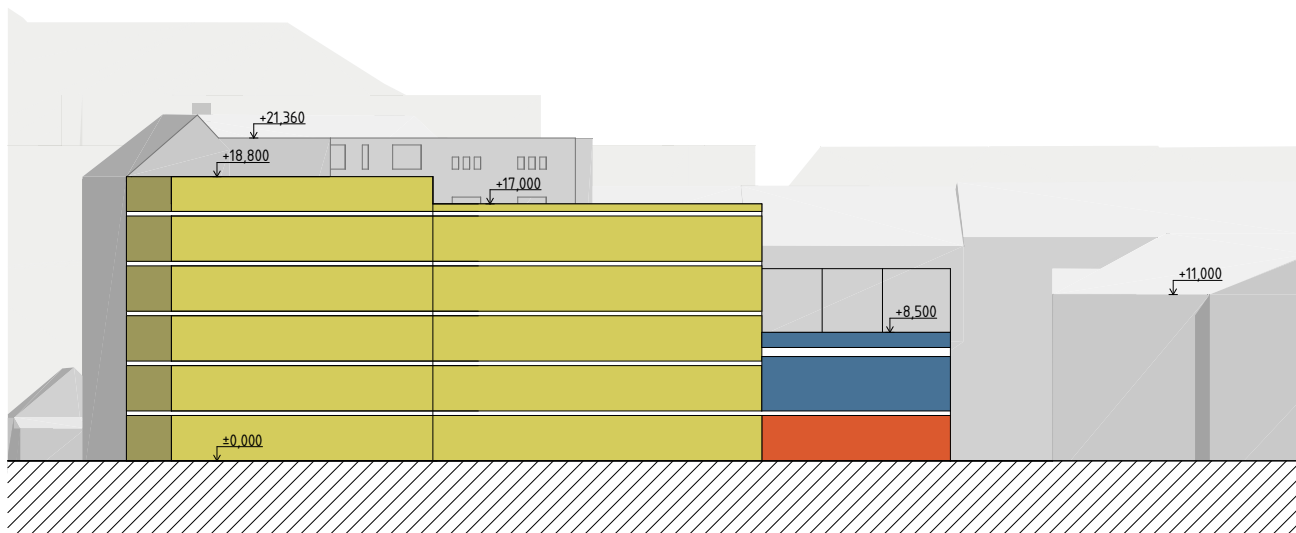


4 NP / ETAPA II / M 1:500

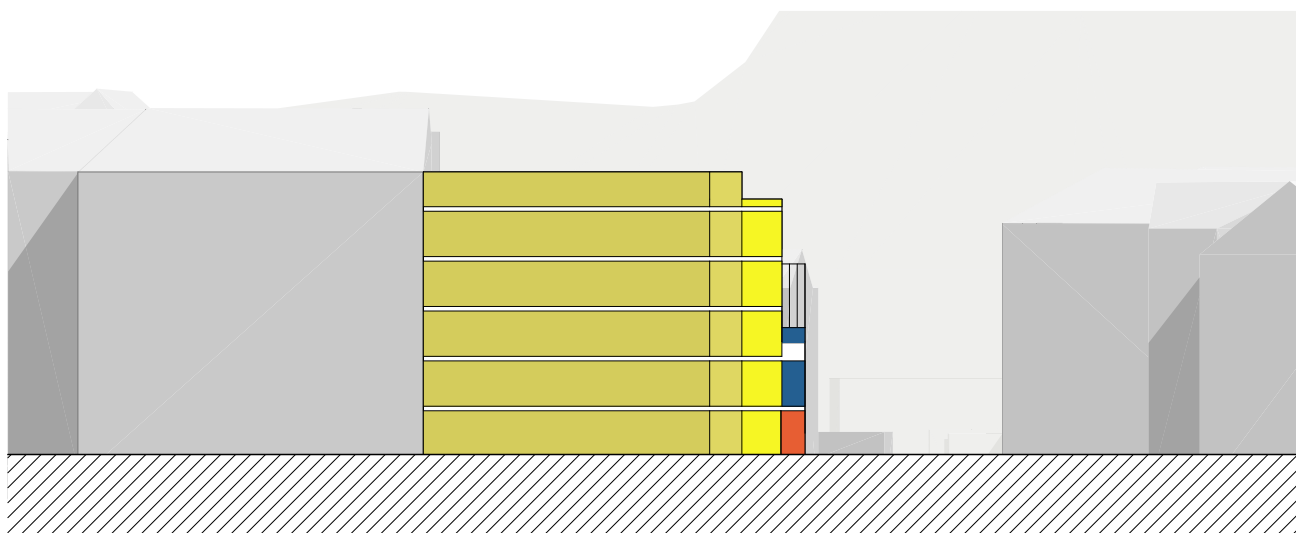




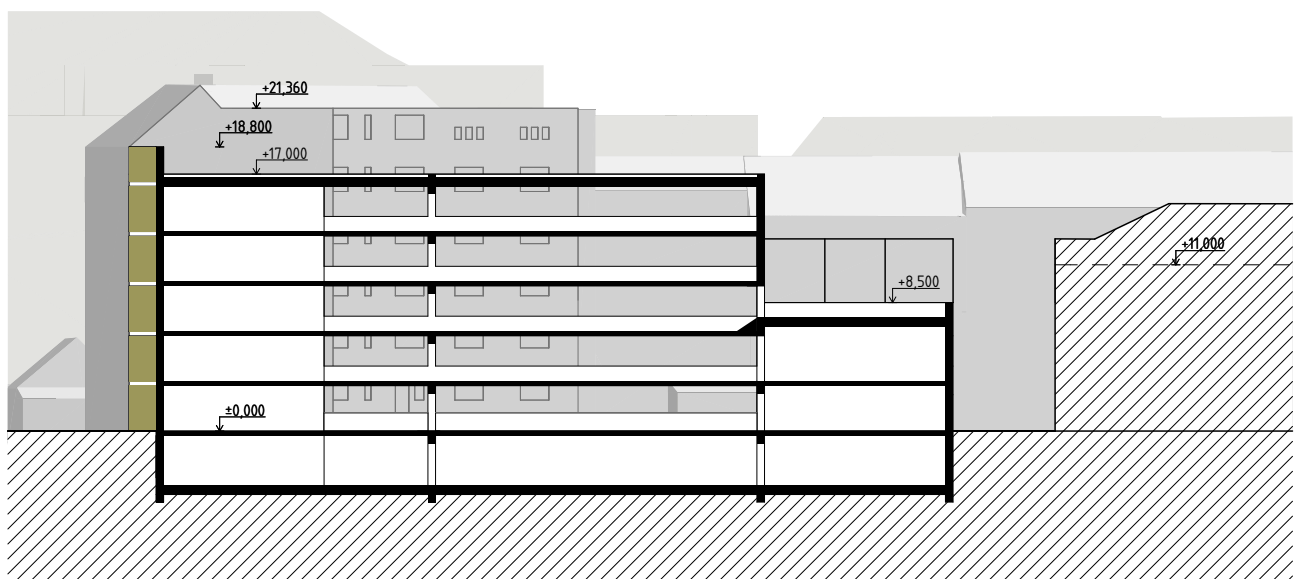
5 NP / ETAPA II / M 1:500



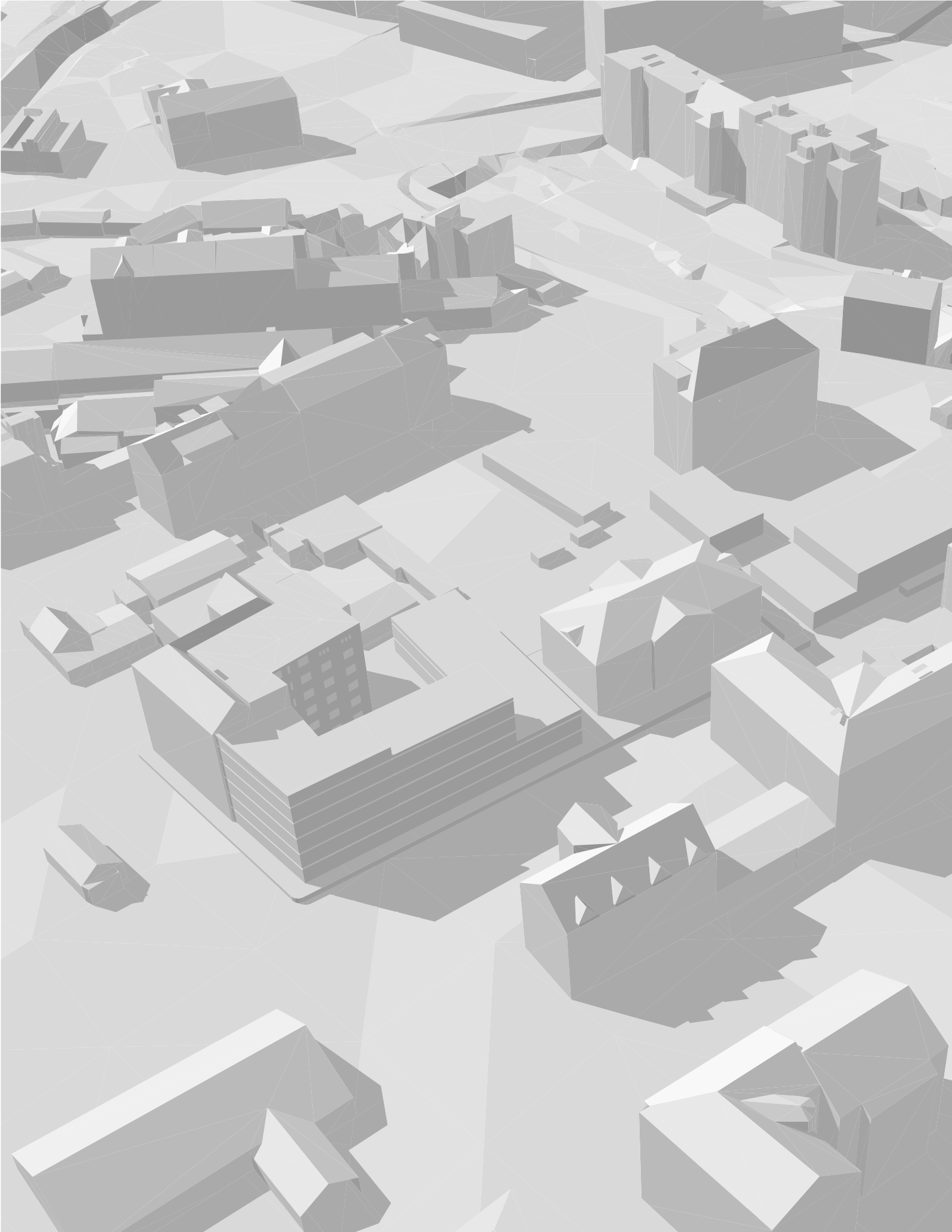
Pohled východní z ulice Rajske



Pohled jižní z ulice Železničářů



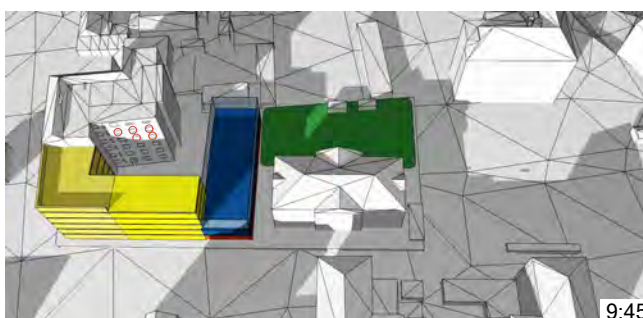
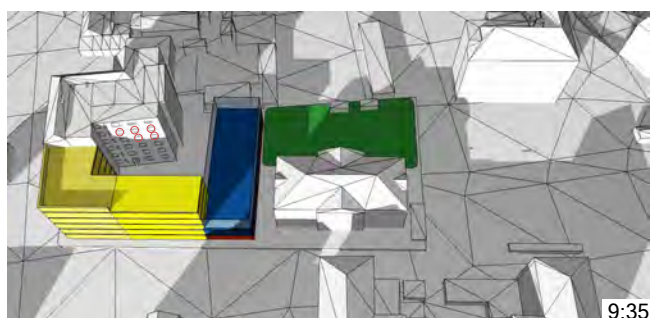
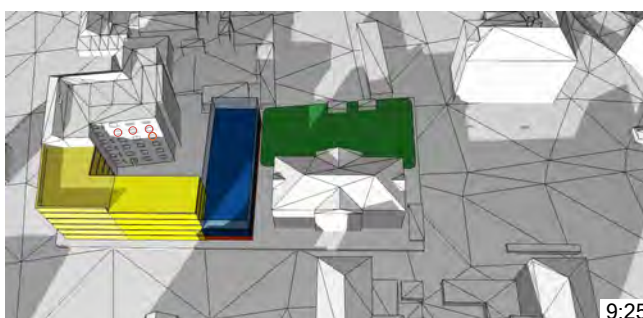
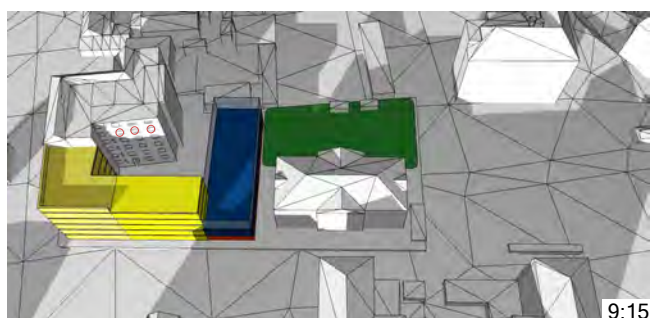
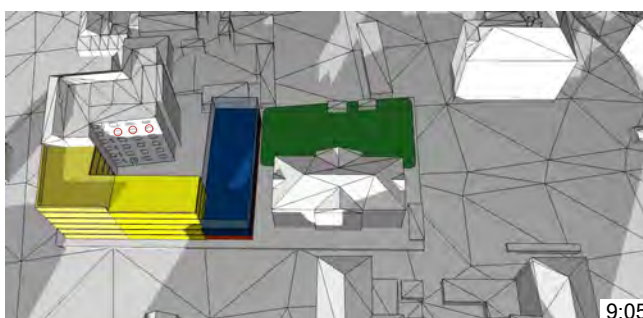
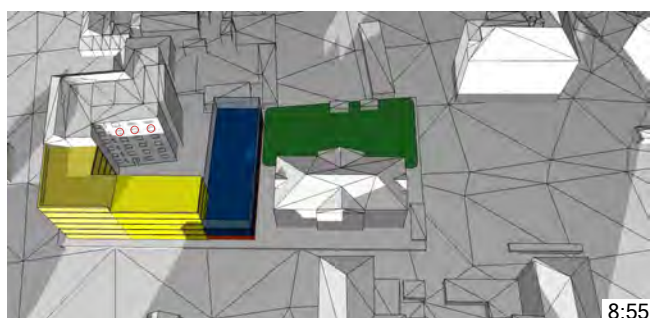
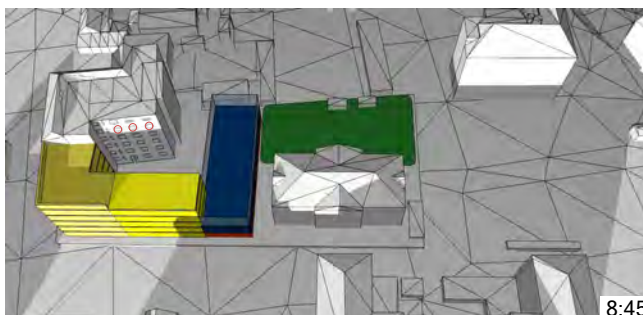
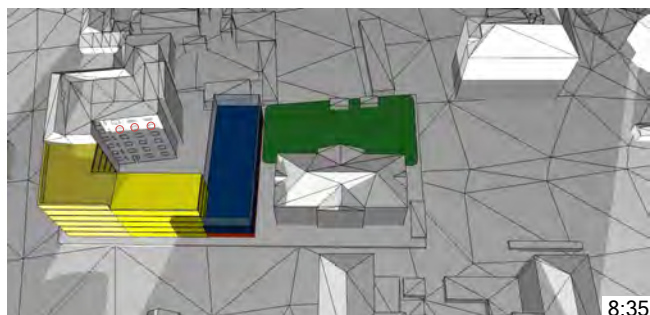
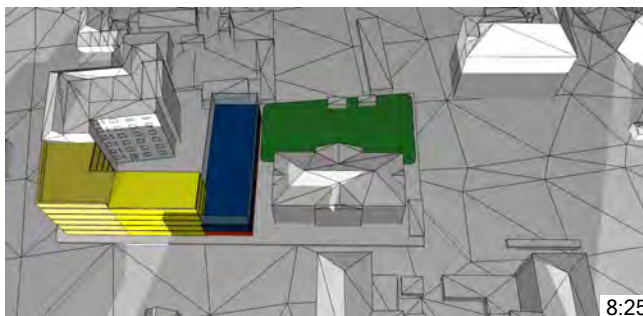
Řez A-A



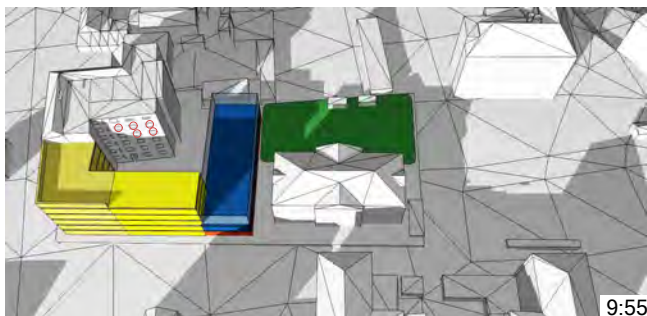


# Varianta I / Oslunění

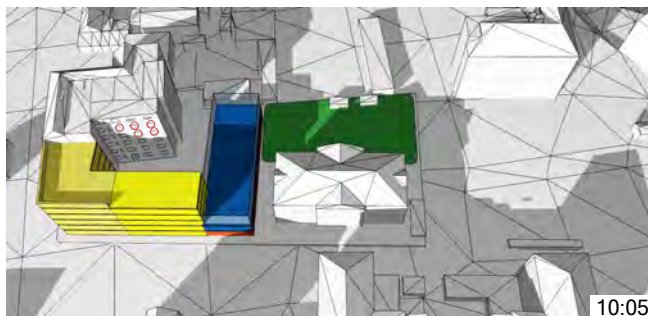
Počet osluněných bytů ovlivňuje především výška dvorní římsy rovnoběžné s ulicí Železničářů. Jelikož je u navržené stavby o více než o patro níže než u výstavby dle Státní regulační komise je navržena situace příznivější než prosté doplnění proluky. Osluněny jsou dva byty v 5. NP, jeden byt v 4. NP a lze usilovat o splnění podmínek u jednoho bytu v 3.NP prostřednictvím balance.



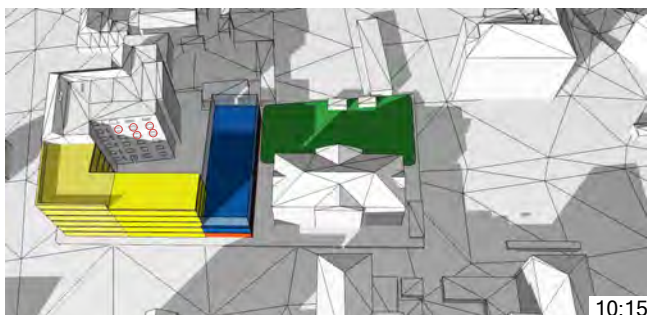




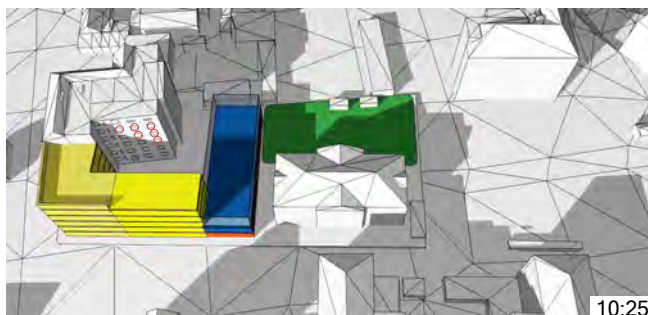
9:55



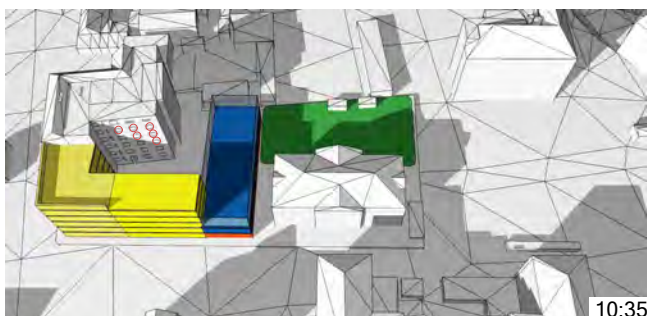
10:05



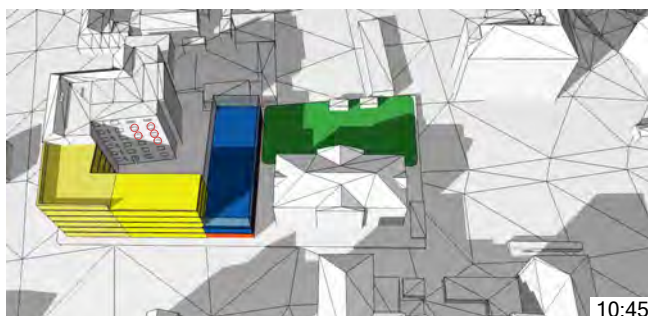
10:15



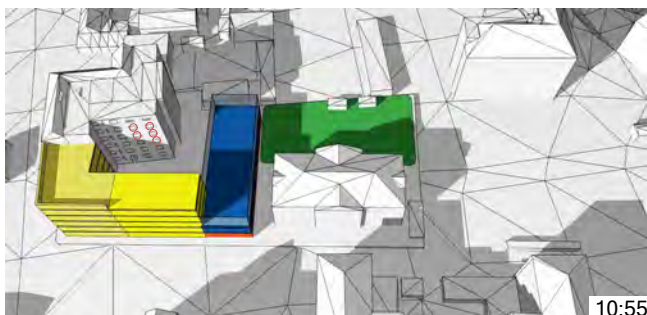
10:25



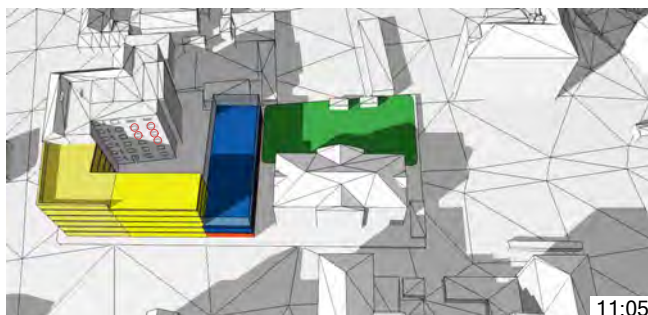
10:35



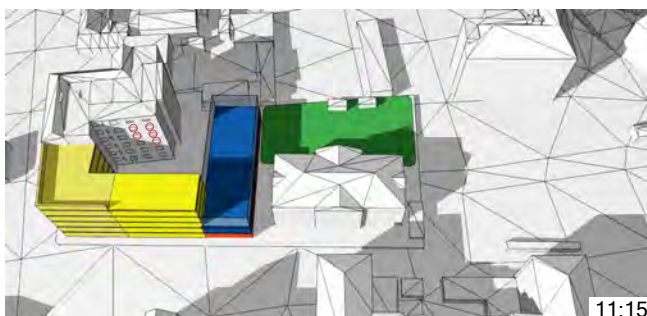
10:45



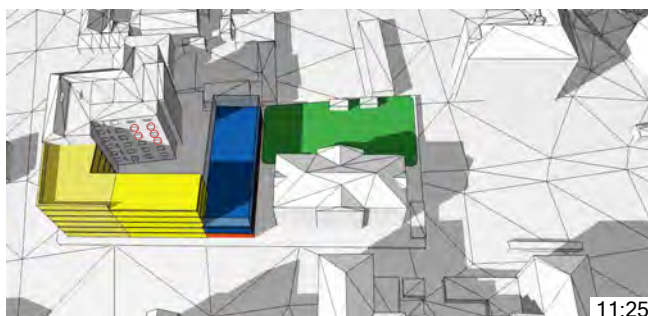
10:55



11:05



11:15



11:25





Pohled z ulice Železničářů







Pohled z ulice Rajské





## Varianta II / Etapa I

Novostavba školy jako dokončení bloku se vstupem, šatnami a přípravnou třídou v 1. NP, vedením školy v 2. NP a třídami výše. Křídlo s tělocvičnou a jídelnou umístěné podél ulice Rajské jako mediátor mezi měřítkem nové a staré školy. Malý dvůr nové školy z kterého se podél tělocvičny chodí ke staré škole. Cestou pohled do zapuštěné tělocvičny.

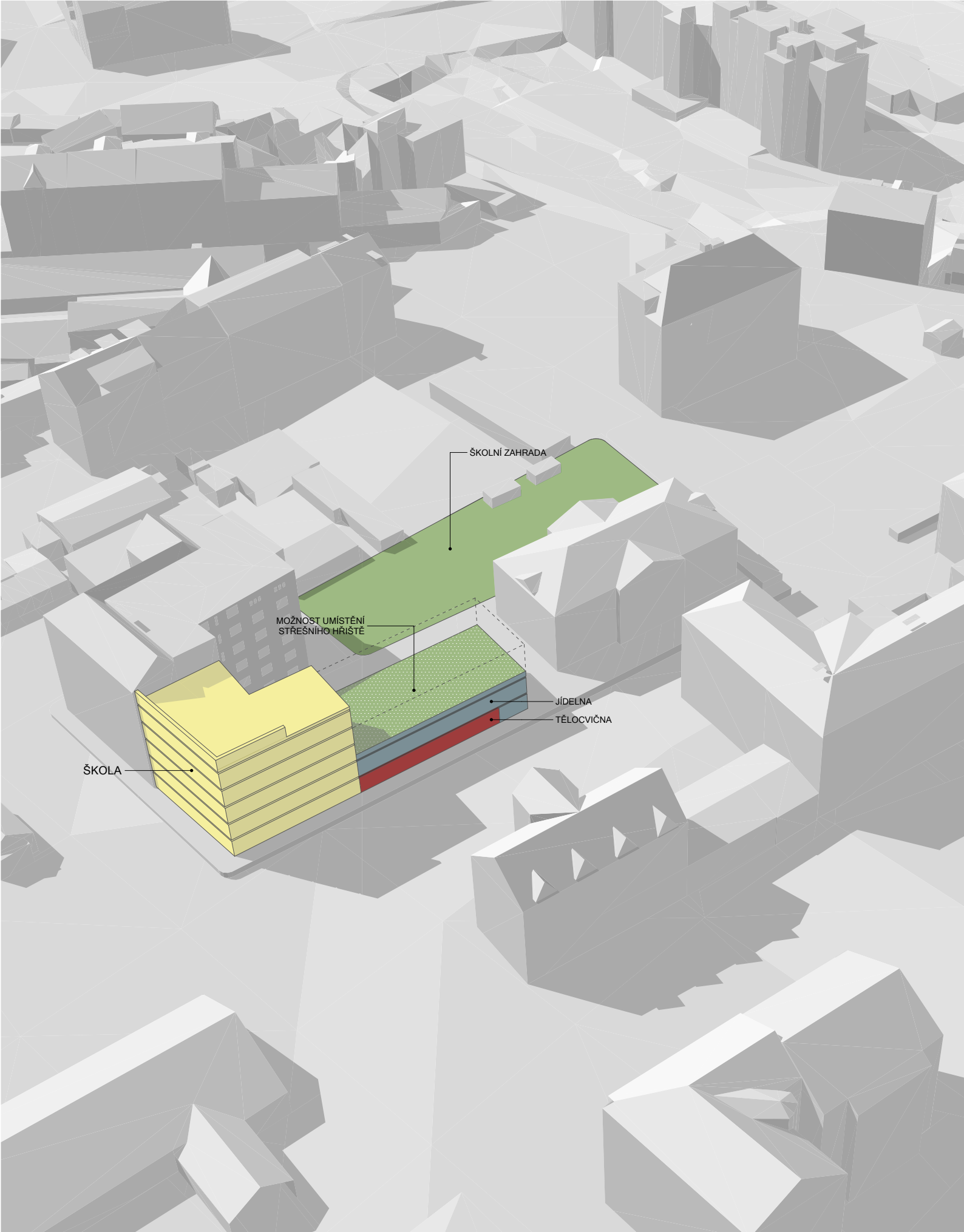
### Kapacita:

13 tříd v novostavbě I. etapy,  
6 až 8 tříd ve staré budově

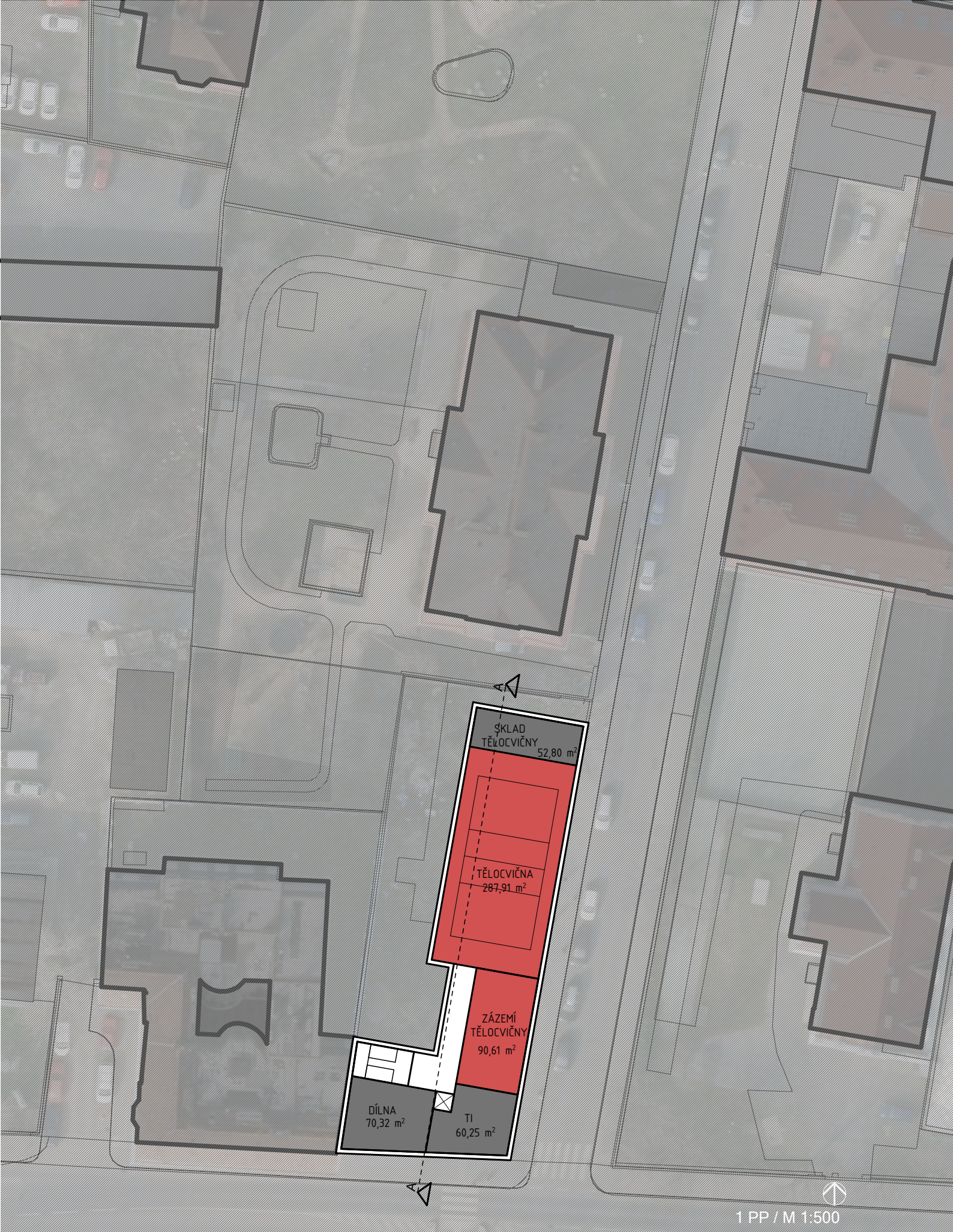
### Pro stavbu v rámci I. etapy:

HPP 2570 m<sup>2</sup>  
Pozemek: 1429 m<sup>2</sup>  
Z toho nezastavěno (školní dvůr a zahrada): 722 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 707 m<sup>2</sup>  
Objem: 11171 m<sup>3</sup>  
Nadzemních podlaží: 5  
KZ: 0,52  
**KPP: 1,8**

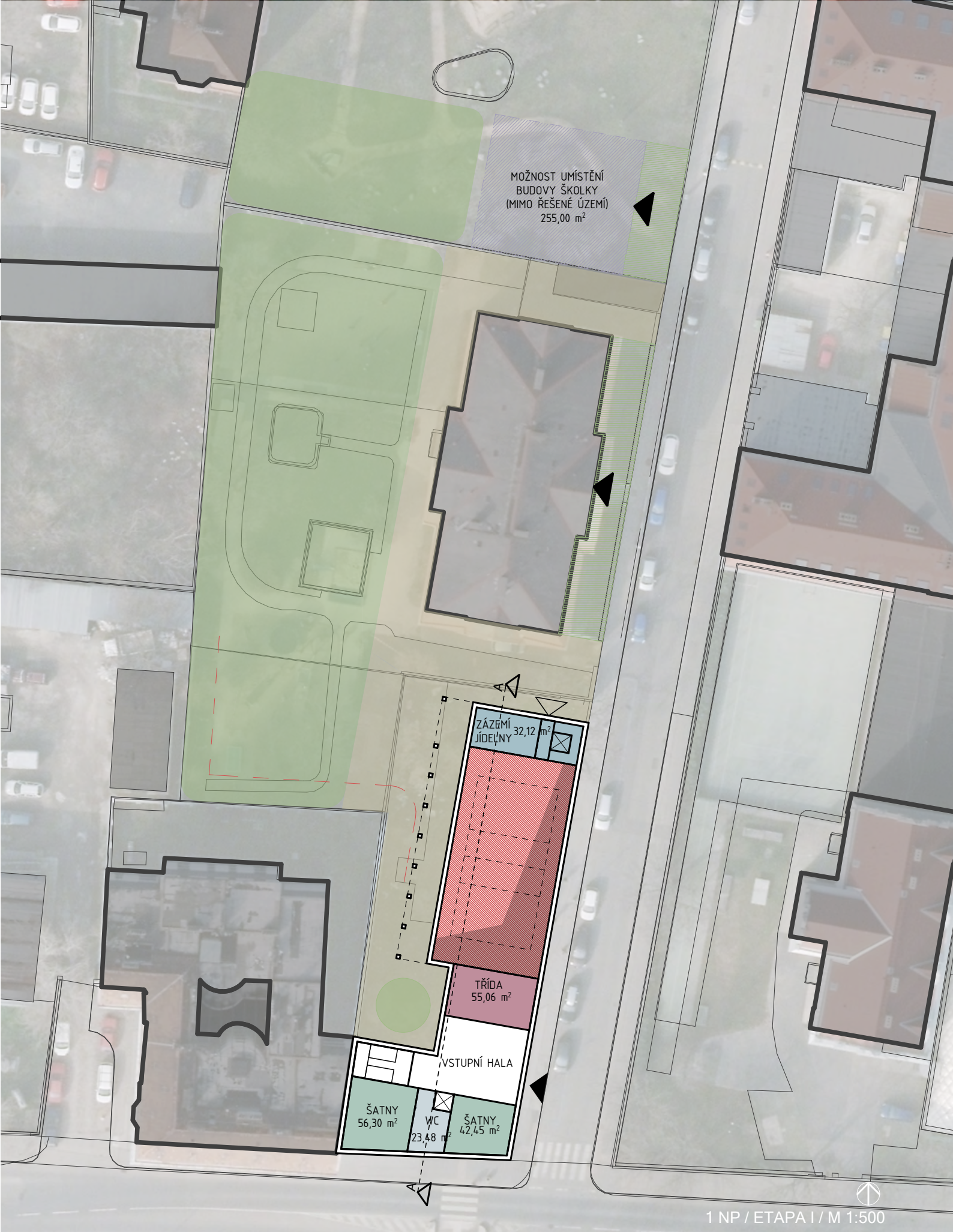
Parkovacích míst vázaných: 0-1  
Parkovacích míst návštěvnických: 1-3



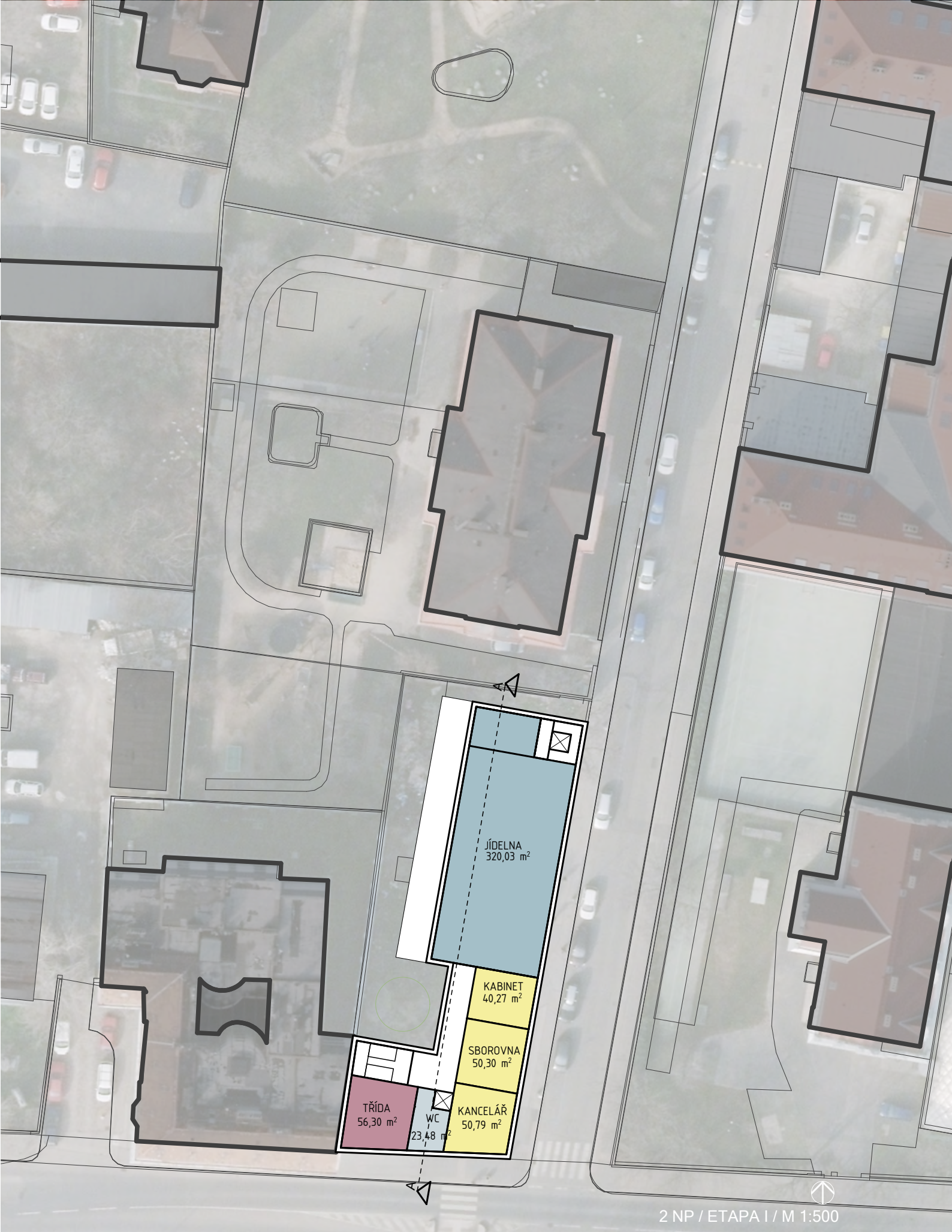




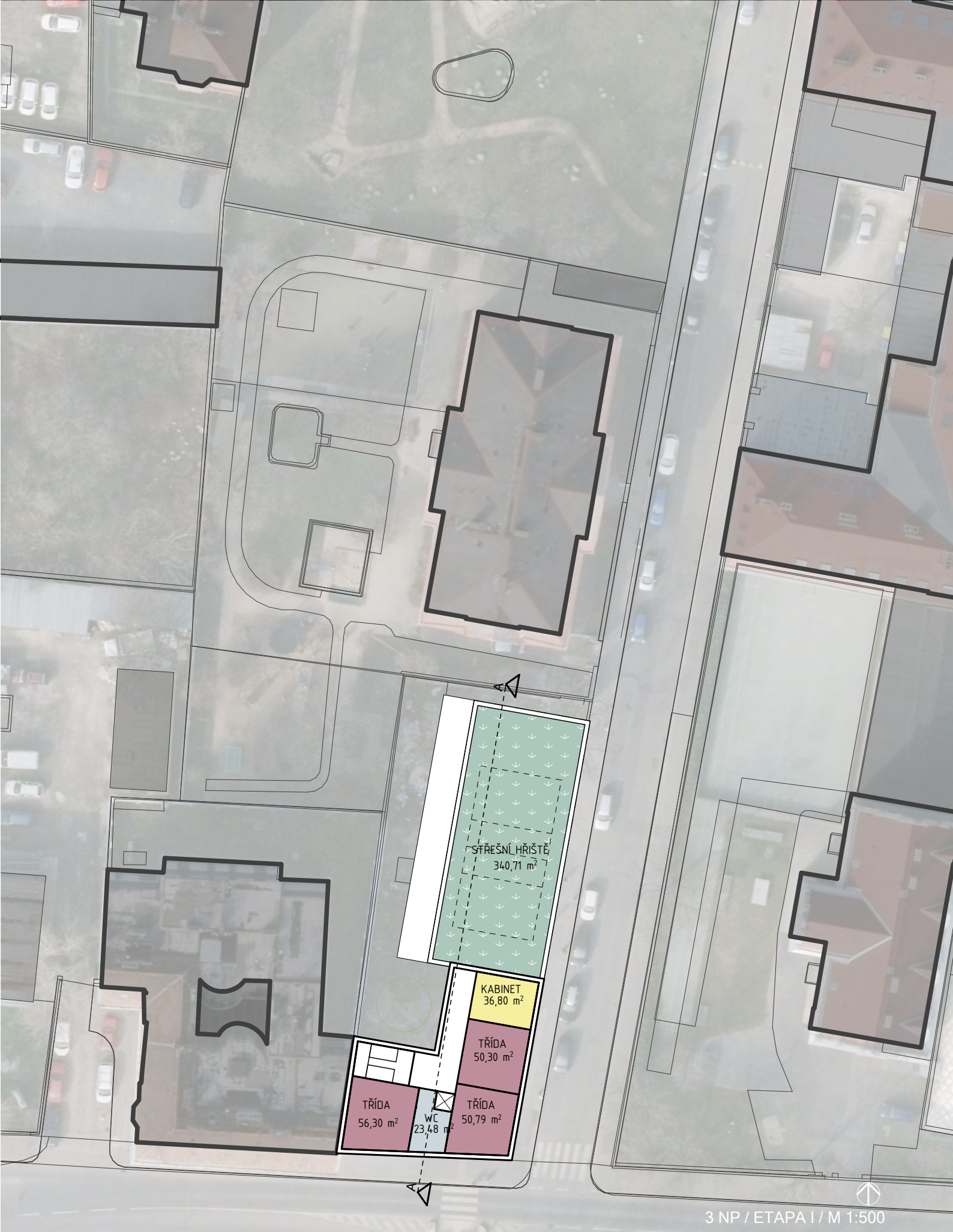










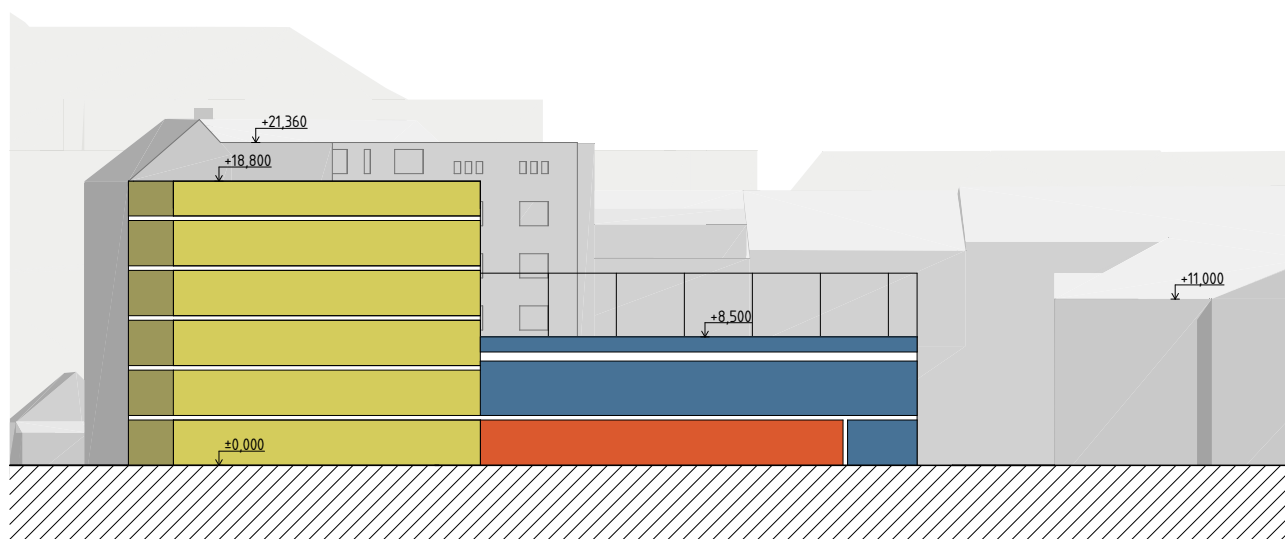




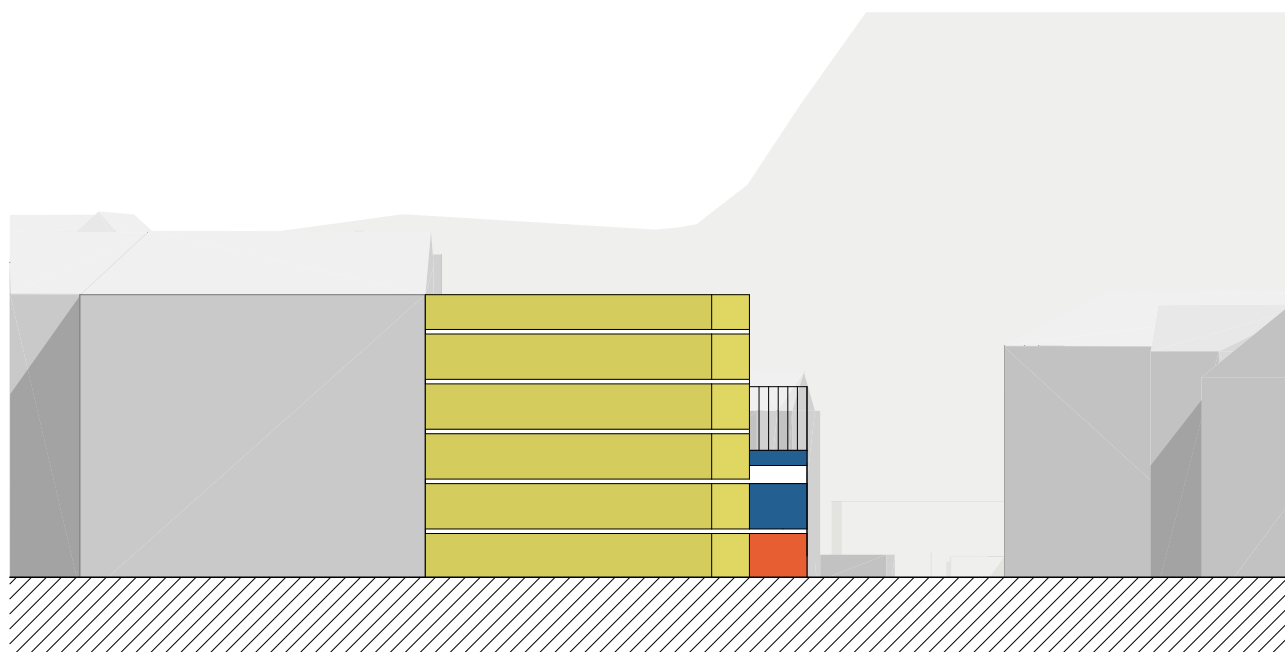






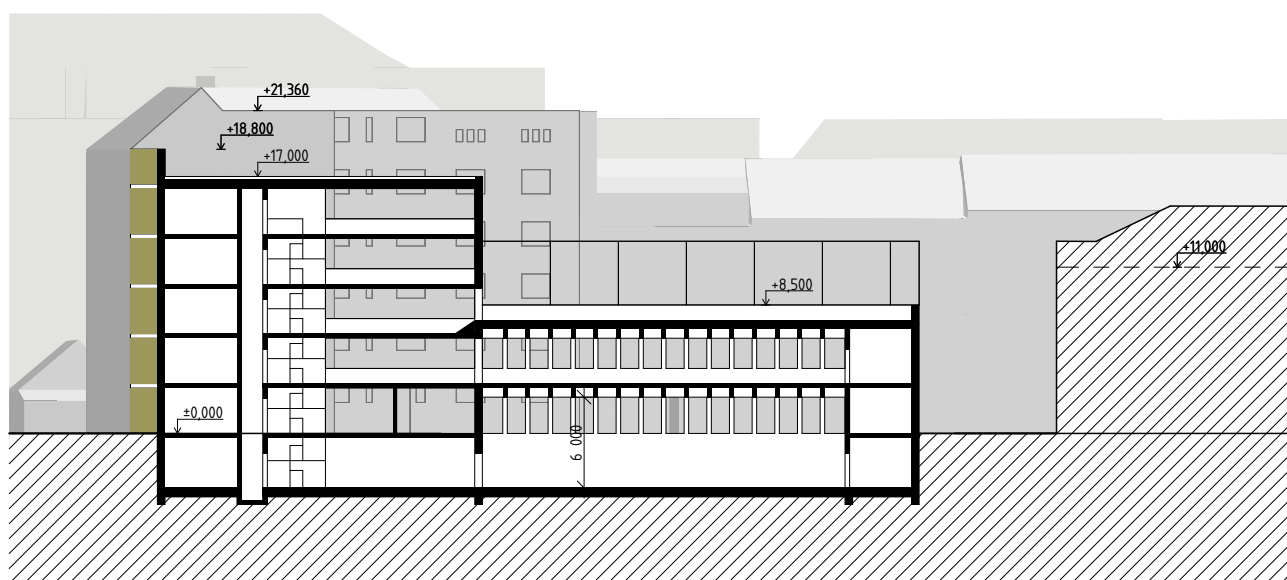


Pohled východní z ulice Rajske



Pohled jižní z ulice Železničářů





Řez A-A

## Varianta II / Etapa II

Novostavba školy jako dokončení bloku se vstupem, šatnami a přípravnou třídou v 1. NP, vedením školy v 2. NP a třídami výše. Křídlo s tělocvičnou a jídelnou umístěné podél ulice Rajské jako mediátor mezi měřítkem nové a staré školy. Malý dvůr nové školy z kterého se podél tělocvičny chodí ke staré škole. Cestou pohled do zapuštěné tělocvičny.

### Kapacita:

13 tříd v novostavbě I. etapy,  
6 až 8 tříd ve staré budově

### Pro stavbu v rámci I. etapy:

HPP 2570 m<sup>2</sup>  
Pozemek: 1429 m<sup>2</sup>  
Z toho nezastavěno (školní dvůr a zahrada): 722 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 707 m<sup>2</sup>  
Objem: 11171 m<sup>3</sup>  
Nadzemních podlaží: 5  
KZ: 0,52  
KPP: 1,8

Parkovacích míst vázaných: 0-1  
Parkovacích míst návštěvnických: 1-3

### Pro stavbu v rámci II. etapy:

Zastavěná plocha: 249 m<sup>2</sup> (z toho 170 m<sup>2</sup> na pozemcích 303-305 KN)  
Objem: 2590 m<sup>3</sup>  
Školní dvůr a zahrada na pozemcích 303-305 KN: 552 m<sup>2</sup>  
Nadzemních podlaží: 3  
HPP 747 m<sup>2</sup> (z toho 511 m<sup>2</sup> na řešeném pozemku)

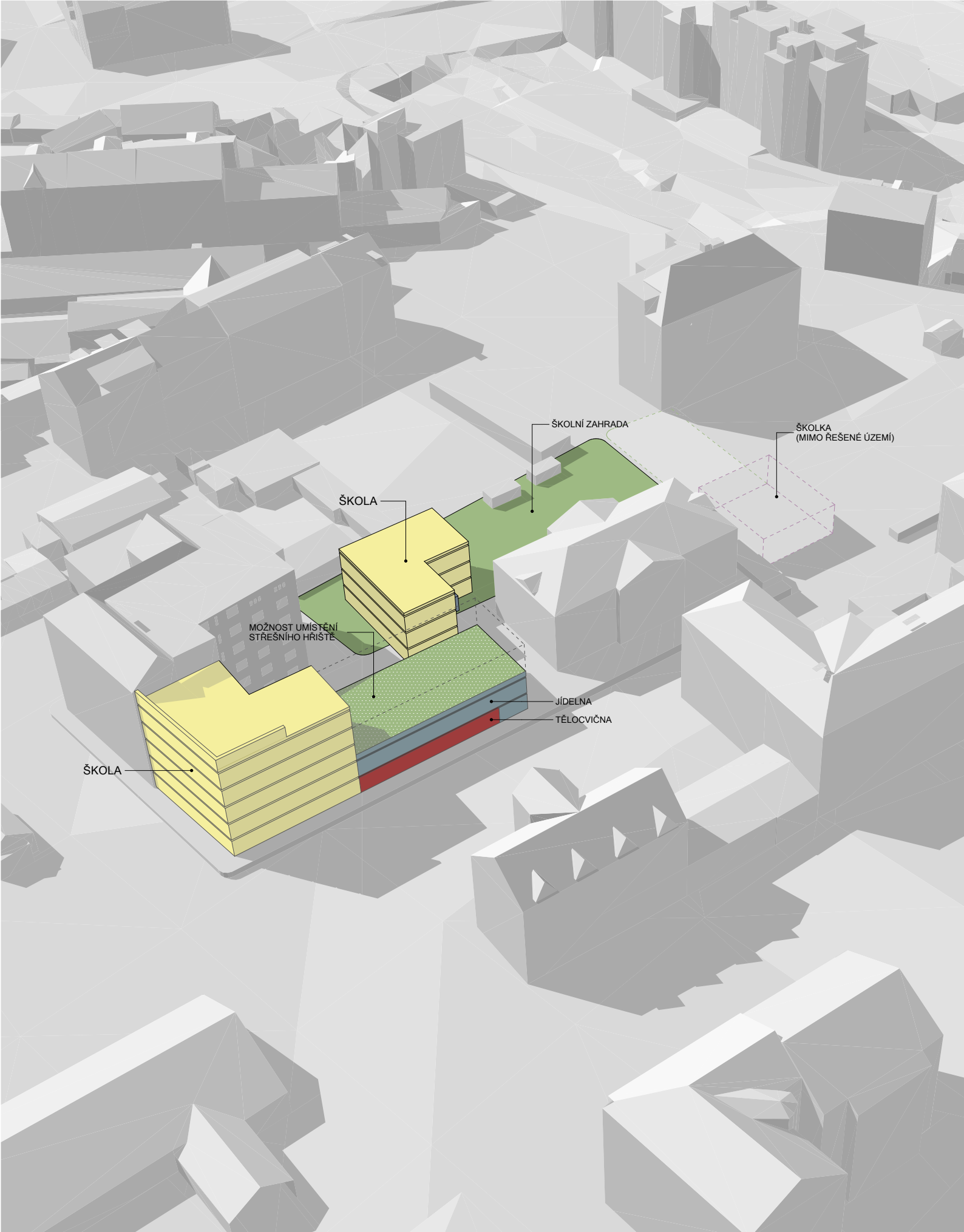
### Celkem:

---

HPP: 3317 m<sup>2</sup> (z toho 3081 m<sup>2</sup> na řešeném pozemku)  
KPP: 2,16 (pro řešený pozemek)

Parkovacích míst vázaných pro obě etapy: 0-1  
Parkovacích míst návštěvnických pro obě etapy: 1-3





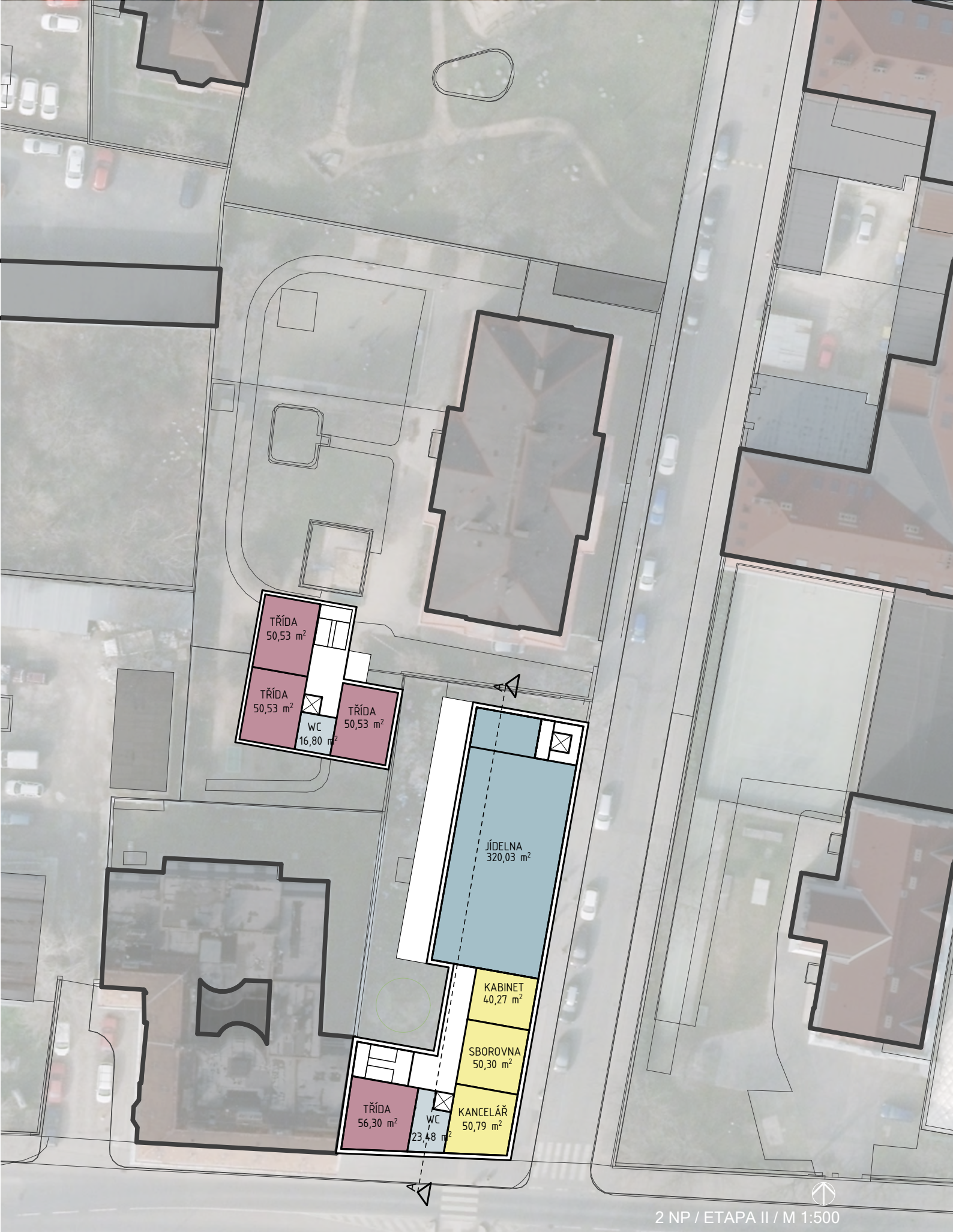




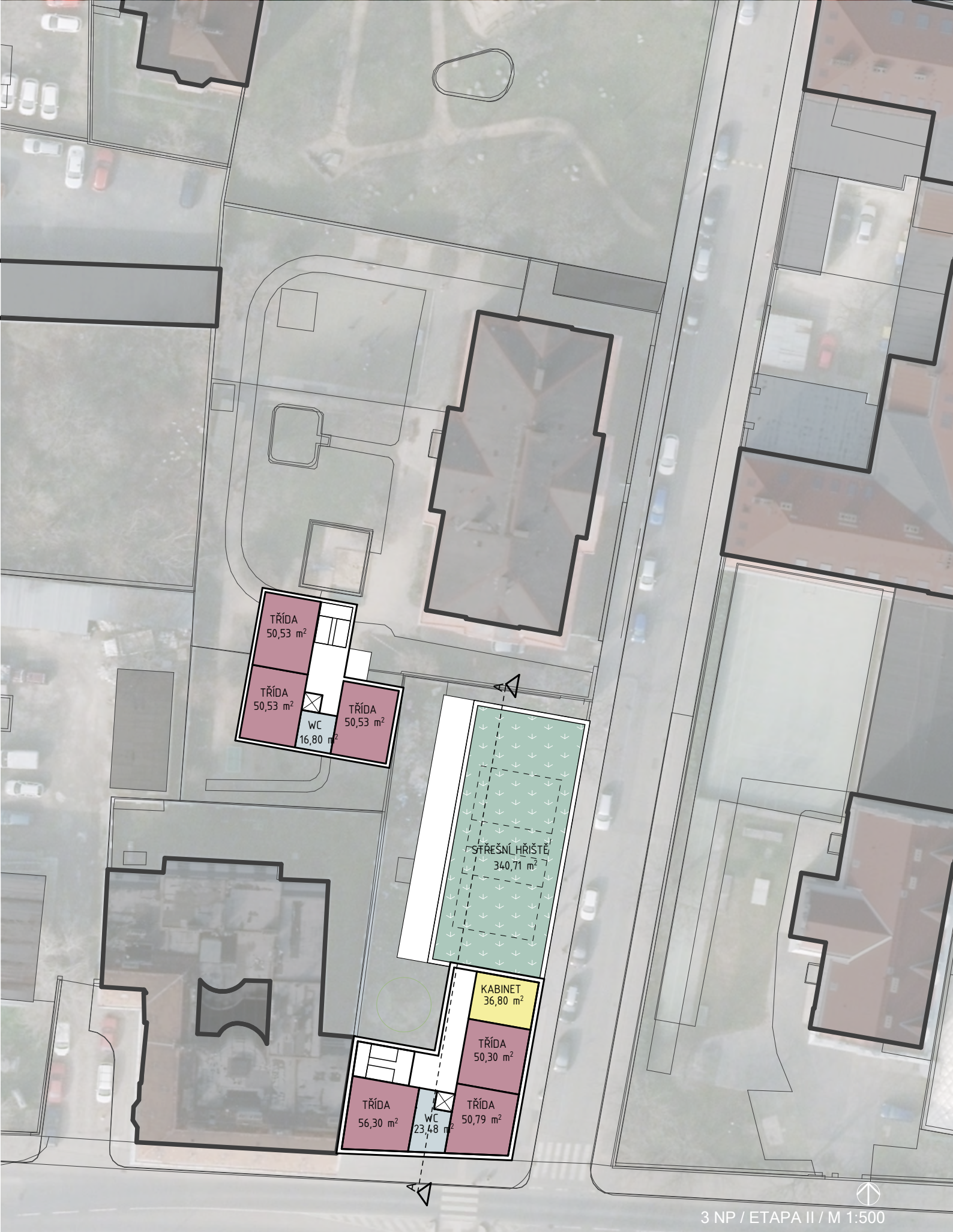












3 NP / ETAPA II / M 1:500





4 NP / ETAPA II / M 1:500



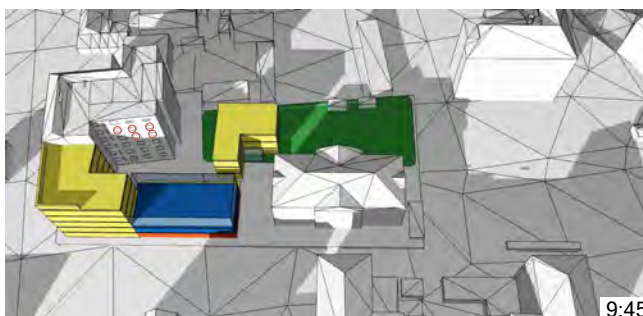
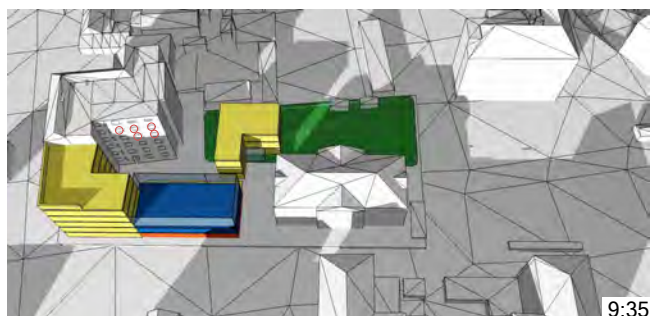
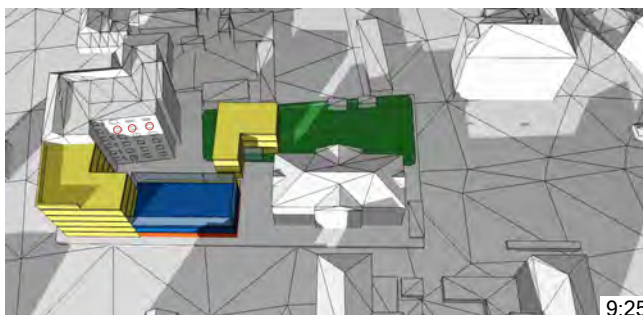
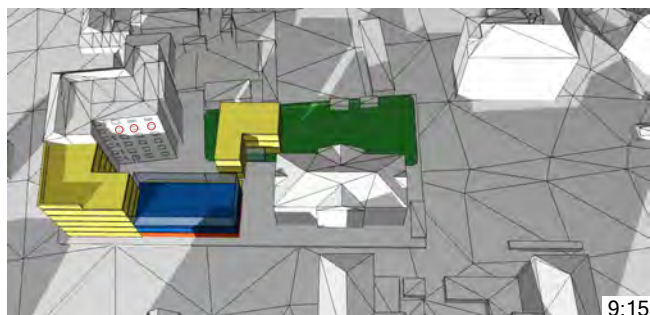
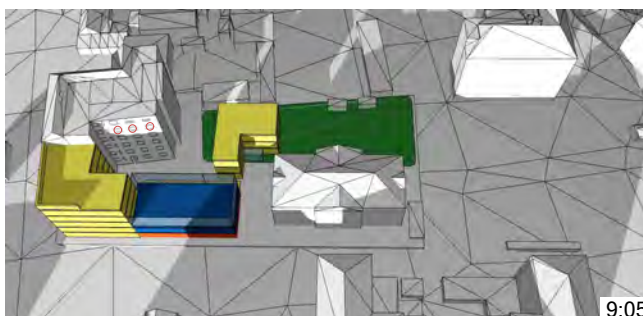
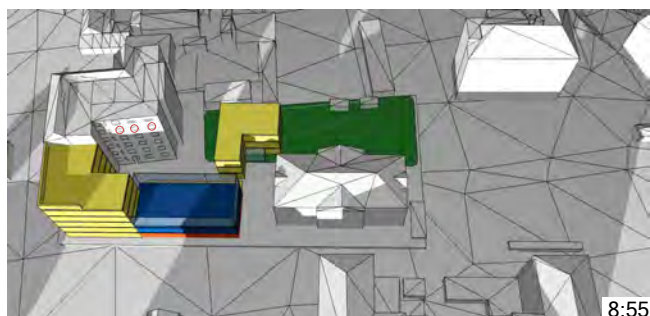
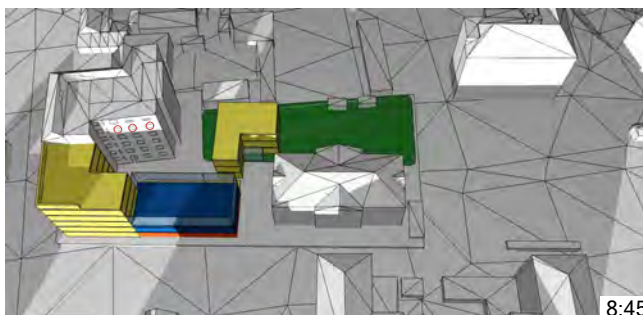
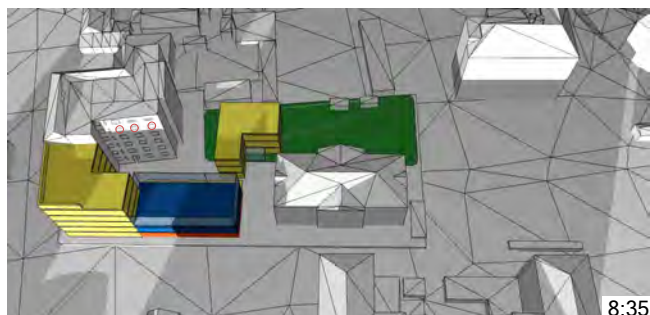
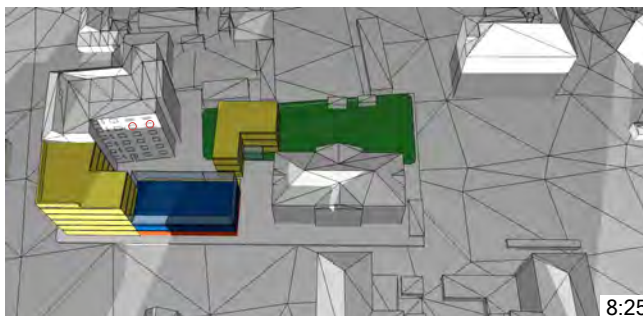


5 NP / ETAPA II / M 1:500

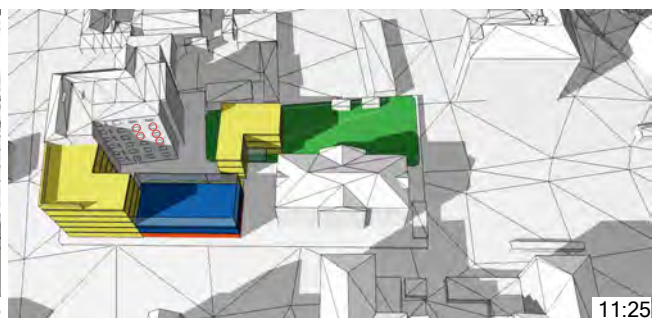
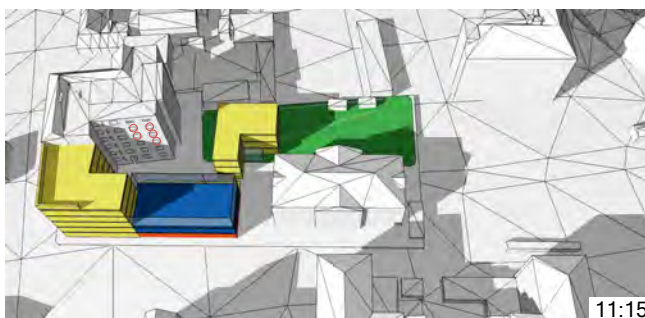
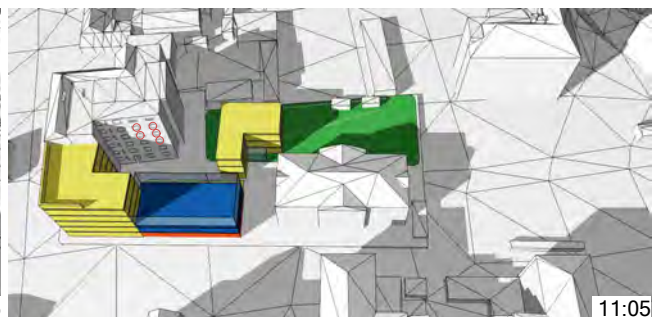
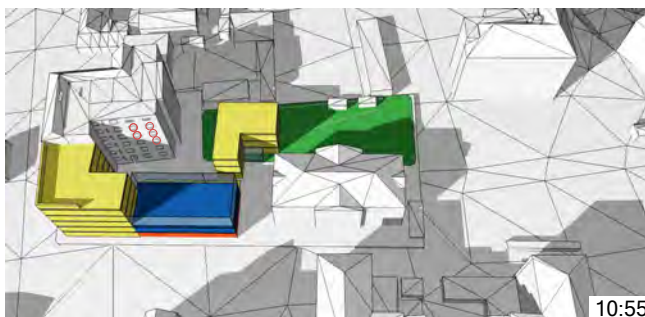
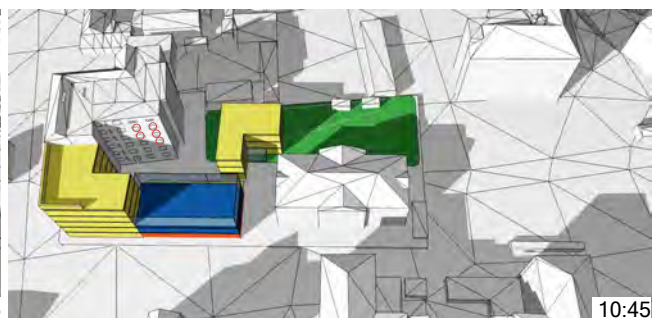
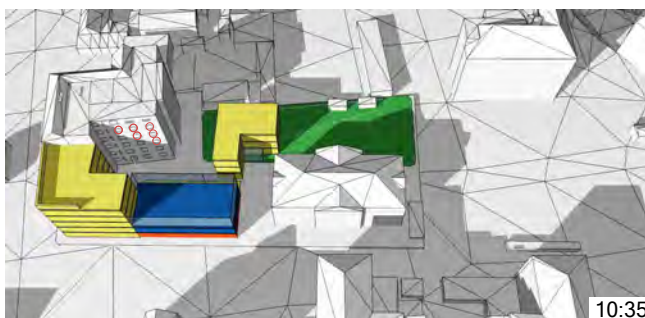
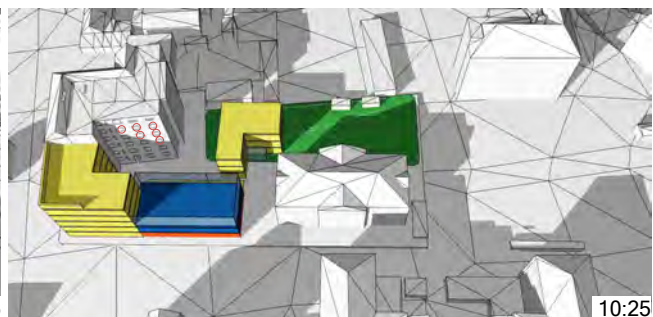
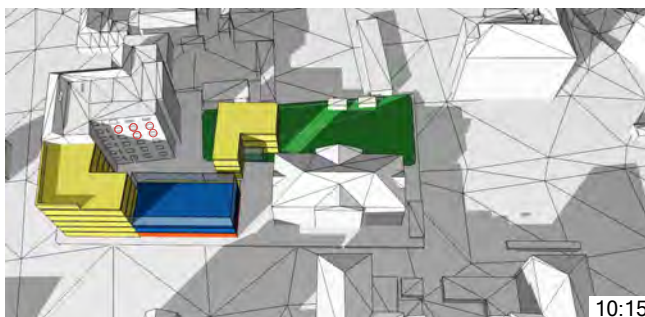
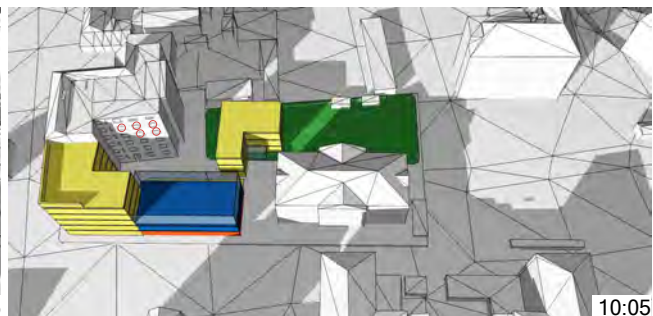
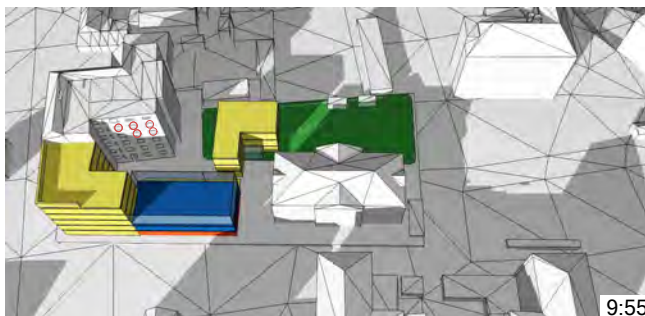


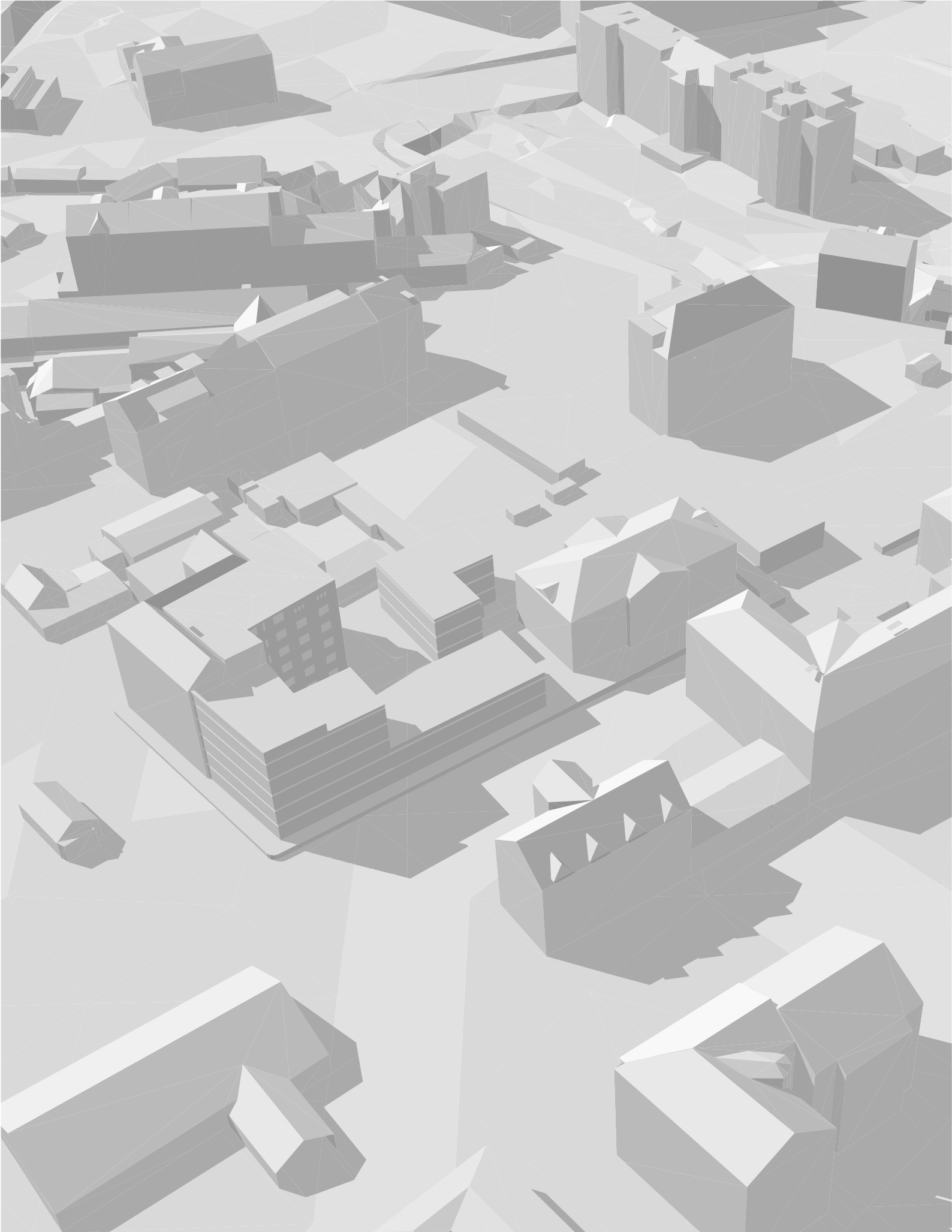
## Varianta II / Oslunění

Vzhledem k oslunění platí pro variantu II to samé, co pro variantu I: počet osluněných bytů ovlivňuje především výška dvorní římsy rovnoběžné s ulicí Železničářů. Jelikož je u navržené stavby o více než o patro níže než u výstavby dle Státní regulační komise je navržená situace příznivější než prosté doplnění proluky. Osluněny jsou dva byty v 5. NP, jeden byt v 4. NP a lze usilovat o splnění podmínek u jednoho bytu v 3.NP prostřednictvím balance.

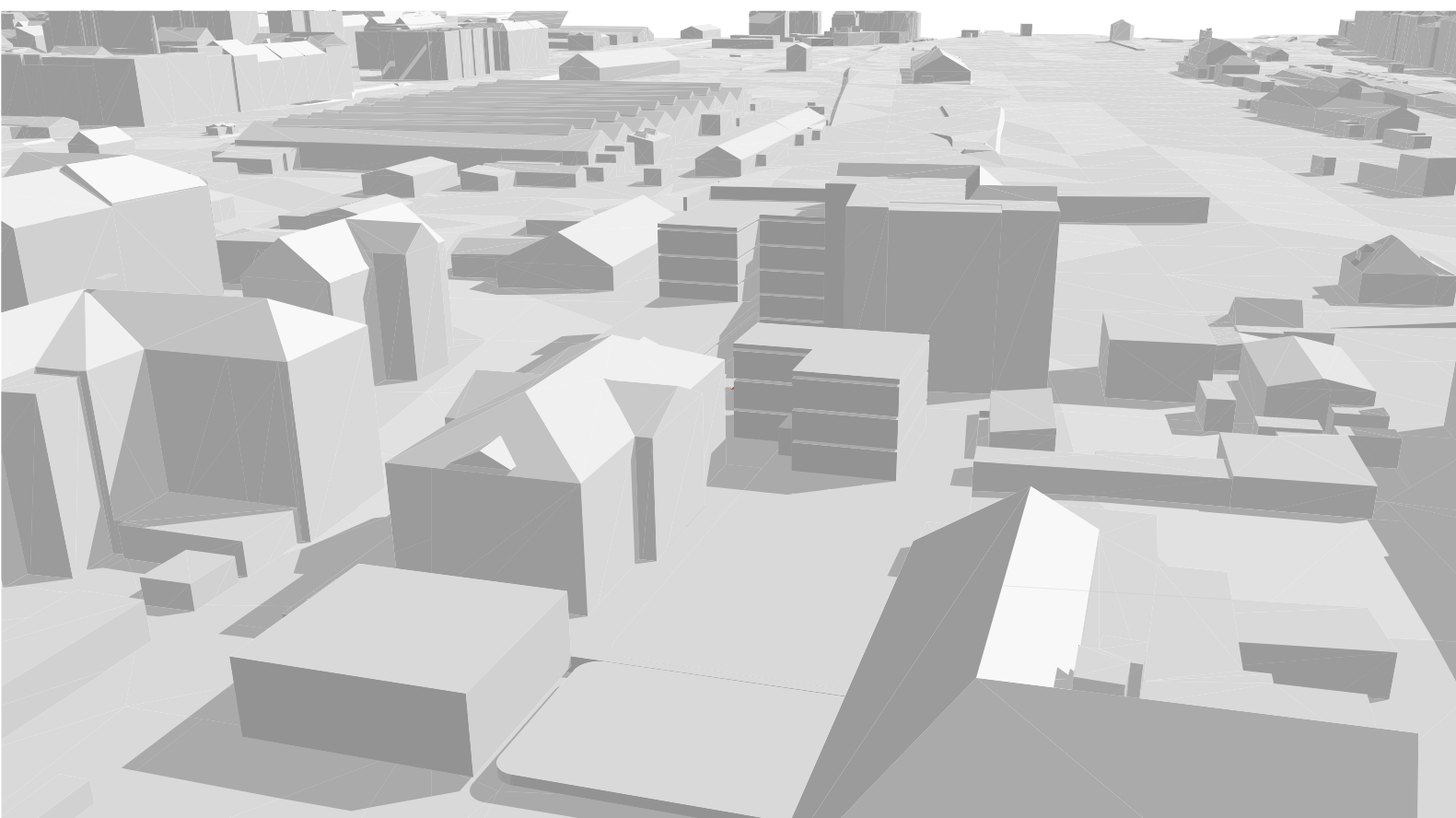
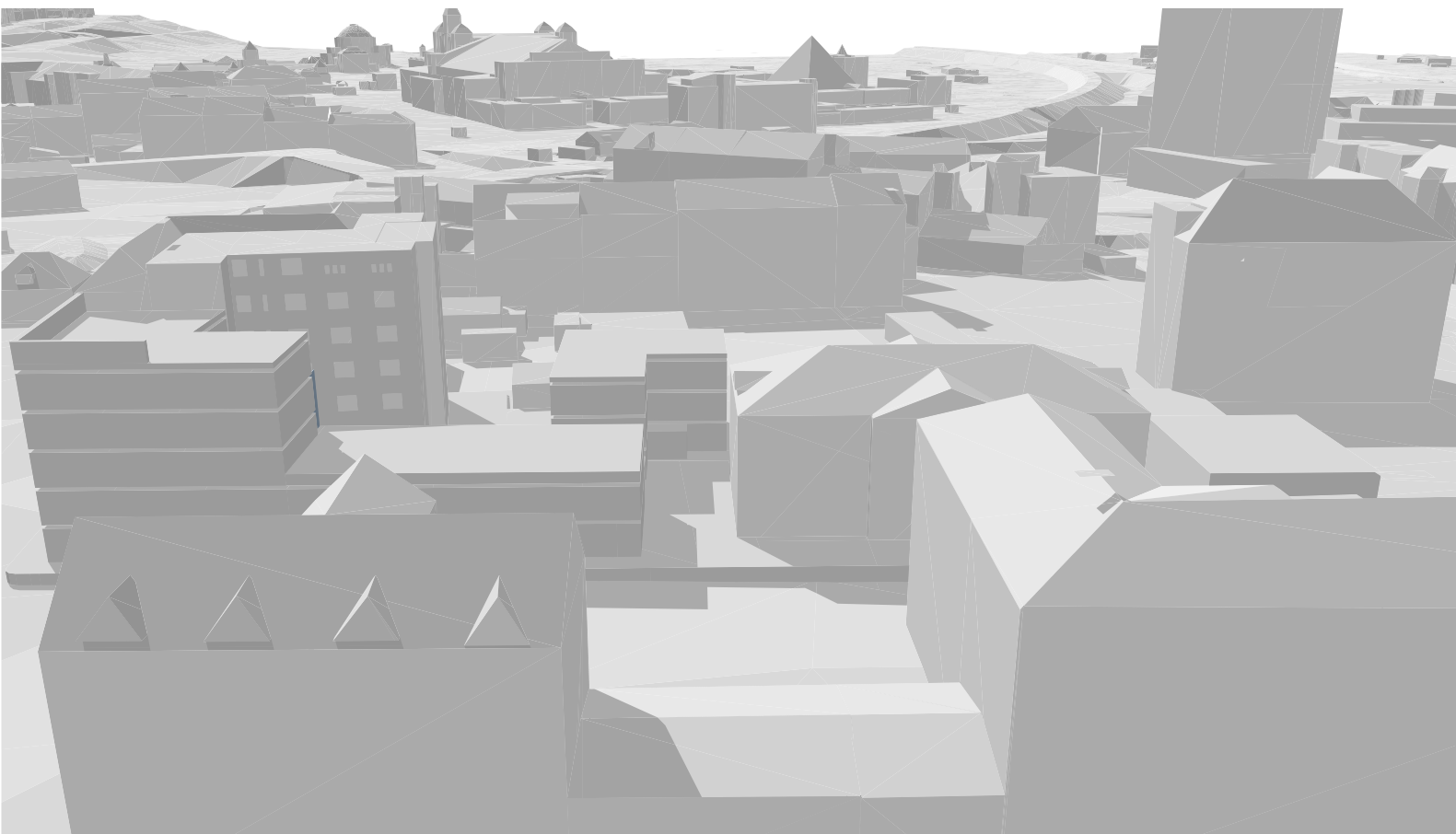














Pohled z ulice Železničářů







Pohled z ulice Rajské



# Závěr

Na řešené pozemky lze za cenu určitých kompromisů umístit poměrně velký školský objekt. Klíčovým omezením je samotná velikost pozemku a potřeba dokončení bloku započatého dle plánů Státní regulační komise za I. republiky.

V souladu s tímto plánem navrhujeme ukončení bloku a následné umístění objektu/křídla tělocvičny a jídelny jako domu měřítkově a charakterově příbuznějšímu školským stavbám vzniklým v území před I. světovou válkou.

Výstavbou na parcele 303 KN (rohová Železničářů x Rajská) nepochybně dojde ke zhoršení pohody bydlení v sousedním objektu na parcele 302 KN (nejvíce do výhledu by zasáhlo případné dokončení II. etapy I. varianty). V tomto případě je ale nutné si uvědomit, že se jedná o proluku, na které má být umožněna výstavba, což ospravedlňuje tuto změnu, neboť je předvídatelná.

Členění provozu: Současná praxe preferuje možnost členění provozu školy do klastrů dle věku. Z toho důvodu je členění objektu na více samostatných budov spíše žádoucí než nežádoucí. Dále vzhledem k tomu, že v tuto chvíli není jasné jak by byla škola provozována (jedna či dvě instituce a pod.) nebylo zatím rozhodováno např. o tom, které učebny jsou kmenové, které odborné a pod. a učebny byly proto navrženy dostatečně velké, aby se toto dalo rozhodnout později.

Školka: vzhledem k zastínění parcel sousedními objekty je možné o školce v širším řešeném území uvažovat pouze na parcele 308 KN (park u ulice Plynární).

Tělocvična: Řešené parcely umožňují umístit pouze menší tělocvičnu 12\*24 m, z toho důvodu je při plné kapacitě školy (dostavba II. etapy) poměrně náročné zorganizovat školní rozvrh tělocviku a nabízí se úvaha o potřebě dalších prostor mimo samotné řešené území.





Prověření možnosti dostavby ZŠ a MŠ Rajská v Holešovicích

paré 76 stran

výtisk č. ....

© re:architekti studio s.r.o., 2017









## Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES

---

(Datum aktualizace databáze: 31.10.2017)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

### Základní údaje

---

**IČO:** 00063754  
**obchodní firma:** Městská část Praha 7  
**statistická právní forma:** 801 - Obec nebo městská část hlavního města Prahy  
**datum vzniku:** 1.1.1981  
**sídlo:** 17000 Praha - Holešovice, nábřeží Kapitána Jaroše 1000/7  
**ZÚJ:** 500186 - Praha 7  
**okres:** CZ0100 - Praha

### Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

---

**84110:** Všeobecné činnosti veřejné správy

### Statistické údaje

---

**institucionální sektor: podle ESA2010** 13130 - Místní vládní instituce  
**velikostní kat. dle počtu zam.:** 250 - 499 zaměstnanců

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 7.12.2017 v 11:37:24  
Copyright © 2017, Ministerstvo financí ČR, [ares@mfcr.cz](mailto:ares@mfcr.cz)

## Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES

---

(Datum aktualizace databáze: 31.10.2017)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

### Základní údaje

---

**IČO:** 00445223  
**obchodní firma:** Českobratrská církev evangelická  
**statistická právní forma:** 721 - Církevní organizace  
**datum vzniku:** 17.8.1984  
**sídlo:** 11000 Praha - Nové Město, Jungmannova 22/9  
**ZÚJ:** 500054 - Praha 1  
**okres:** CZ0100 - Praha

### Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

---

**94910:** Činnosti náboženských organizací

### Statistické údaje

---

**institucionální sektor: podle ESA2010** 15002 - Neziskové instituce sloužící domácnostem soukromé národní  
**velikostní kat. dle počtu zam.:** 250 - 499 zaměstnanců

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 7.12.2017 v 11:39:14  
Copyright © 2017, Ministerstvo financí ČR, ares@mfcz.cz





## DODATEK Č. 1

KE SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY ZE DNE 31.01.2018

Smluvní strany:

### **Městská část Praha 7**

sídlo: nábreží Kapitána Jaroše 1000/7, Praha 7

IČO : 00063754

DIČ: CZ 00063754

zastoupená: Mgr. Janem Čižinským, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu: 9021 - 2000870339/0800

27 -2000870339/0800

dále jen „**Městská část**“

a

### **Českobratrská církev evangelická**

sídlo: Jungmannova 22/9, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČO : 00445223

DIČ: CZ00445223

zastoupená: Ing. Vladimírem Zikmundem, synodním kurátorem a Mgr. Danielem

Ženatým, synodním seniorem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „**Stavebník**“

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tento

### **Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zřízení práva stavby ze dne 31.01.2018**

(dále jen „**Dodatek č. 1**“, základní smlouva dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek č. 1 je uzavřen na základě rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 7 č. usnesení 0068/18-Z, z jednání č. 5, ze dne 18.06.2018.

### **Preambule**

Smyslem tohoto Dodatku č. 1 je umožnění realizace práva stavby nikoliv pouze a jenom v souladu s hmotovou studií vypracovanou Městskou částí ve variantě II – etapa I. (Příloha č. 2 Smlouvy), ale i podle nově zpracované dokumentace architektonické studie s názvem Novostavba Bratrské školy v Rajské ulici v Praze-Holešovicích, vypracované Ing. arch. Hanou Seho - Ateliérem R.U.A., z 04/2018, zadané Stavebníkem. Hmotová studie má sloužit jako podklad. Tento Dodatek č. 1 umožňuje objem i podobu stavby měnit, za podmínky konzultace návrhu s Městskou částí a podmínky odsouhlasení Městskou částí. Dodatek č. 1 pouze více zpřesňuje Smlouvu v

oblasti výchozí stavební dokumentace a nedochází tím k podstatným změnám v náležitostech Smlouvy.

## I.

1. Stávající text Preambule Smlouvy se na konci prvního odstavce doplňuje o novou větu, která zní:

*Stavebník je oprávněn k výstavbě Budovy ZŠ též i dle vlastní dokumentace architektonické studie s názvem Novostavba Bratrské školy v Rajské ulici v Praze-Holešovicích, vypracované Ing. arch. Hanou Seho - Ateliérem R.U.A., z 04/2018, která nově tvoří přílohu č. 5 Smlouvy, jež umožňuje objem i podobu stavby měnit, za podmínky konzultace návrhu s Městskou částí a podmínky písemného odsouhlasení Městskou částí.*

2. Stávající text Čl. I. odst. 2. Smlouvy se na konci druhého odstavce doplňuje o novou větu, která zní:

*Stavebník je oprávněn k výstavbě Budovy ZŠ též i dle vlastní dokumentace architektonické studie s názvem Novostavba Bratrské školy v Rajské ulici v Praze-Holešovicích, vypracované Ing. arch. Hanou Seho - Ateliérem R.U.A., z 04/2018, která nově tvoří přílohu č. 5 Smlouvy, jež umožňuje objem i podobu stavby měnit, za podmínky konzultace návrhu s Městskou částí a podmínky písemného odsouhlasení Městskou částí.*

## II.

### Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven v 6 (šesti) stejnopisech, kdy jedno vyhotovení obdrží Stavebník, tři vyhotovení obdrží Městská část, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy předloží Smluvní strany spolu s návrhem na záznam již zapsaného práva stavby dle Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro stavební úřad pro účely řízení o vydání stavebního povolení k Budově ZŠ.
2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 je příloha:  
č. 1 - architektonická studie Novostavba Bratrské školy v Rajské ulici v Praze-Holešovicích, vypracovaná Ing. arch. Hanou Seho - Ateliérem R.U.A., z 04/2018
3. Smluvní strany se dohodly, že tento Dodatek č. 1 může být uzavřen výhradně v písemné formě s podpisy obou Smluvních stran na téže listině, a to teprve v okamžiku, kdy se Smluvní strany dohodnou na celém jeho obsahu, včetně všech jeho náležitostí.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se všemi ustanoveními tohoto Dodatku č. 1, že všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že si před uzavřením Dodatku č. 1 dostatečně poskytly potřebná vysvětlení. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení tohoto Dodatku č. 1 za pro ně zvláště nevýhodné.



5. Tento Dodatek č. 1 se řídí a je vykládán podle platných ustanovení právního řádu České republiky.
6. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem jeho podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
7. Smluvní strany prohlašují, že si text tohoto Dodatku č. 1 důkladně přečetly, že zcela souhlasí s jeho obsahem a že tento Dodatek č. 1 byl uzavřen podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod něj připojují podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 1 bude zveřejněn v registru smluv podle zákona o registru smluv. Doklad o zveřejnění Dodatku č. 1 v registru smluv bude přiložen k záznamu do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 1 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

Příloha č. 1 - architektonická studie Novostavba Bratrské školy v Rajske ulici v Praze-Holešovicích, vypracovaná Ing. arch. Hanou Seho - Ateliérem R.U.A., z 04/2018

V Praze dne 07-08-2018

Za Městskou část:



**Městská část Praha 7**  
Mgr. Jan Čížinský, starosta

V Praze dne 8.8.2018



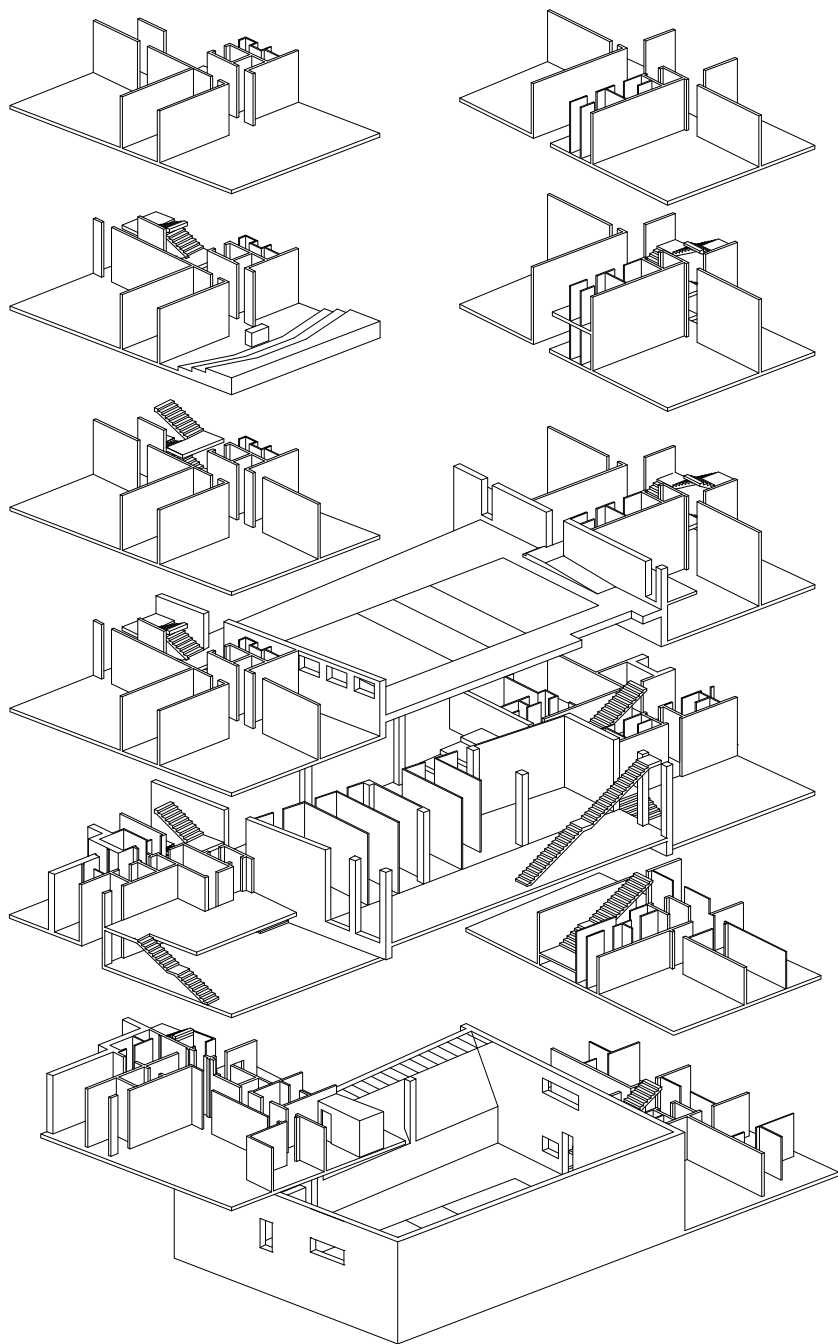
Za Stavebníka:



**Českobratrská církev evangelická**  
Ing. Vladimír Zikmund, synodní kurátor

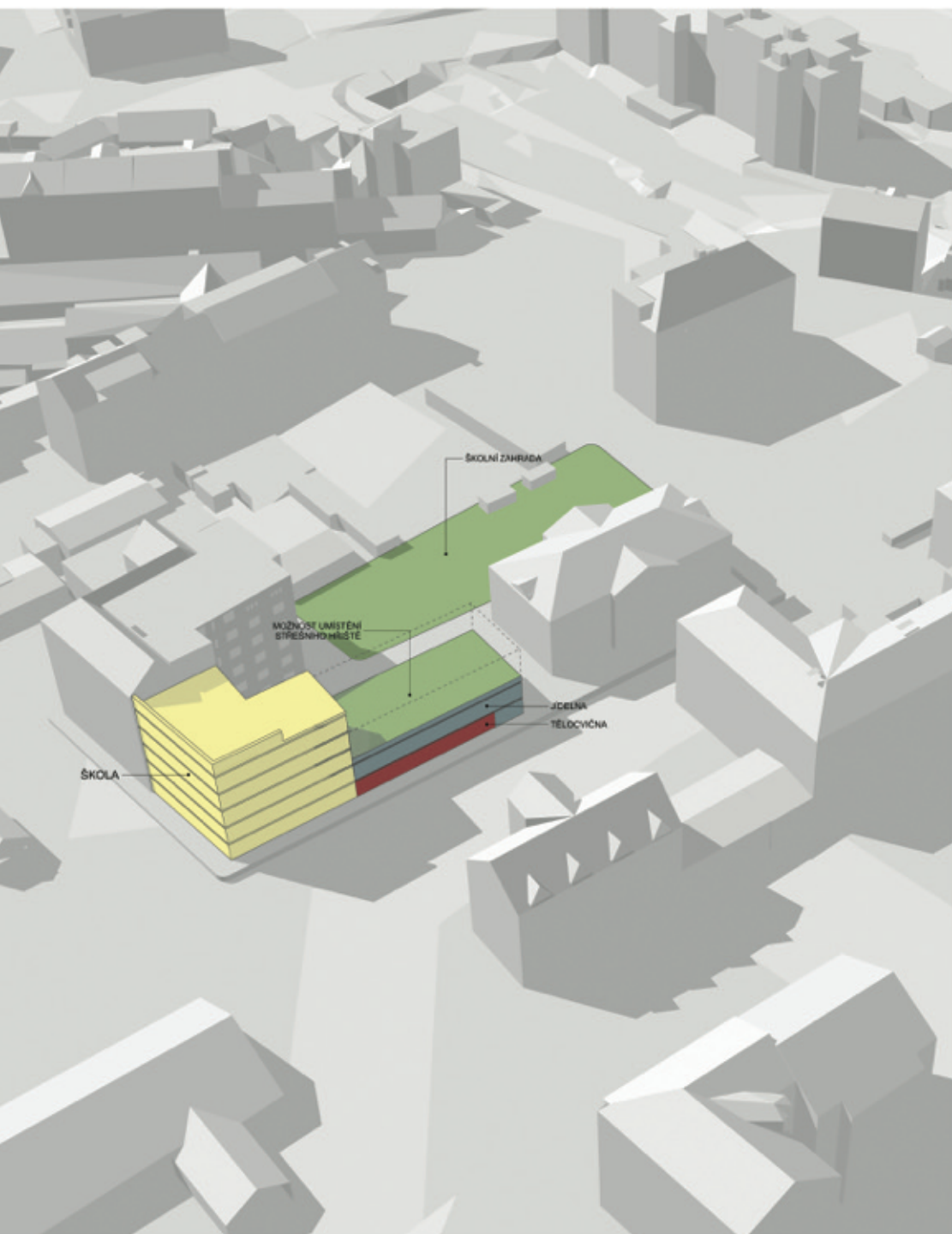


**Českobratrská církev evangelická**  
Mgr. Daniel Ženatý, synodní senior



novostavba Bratrské školy v Rajske ulici v Praze-Holešovicích  
architektonická studie  
atelier R.U.A.  
04/2018



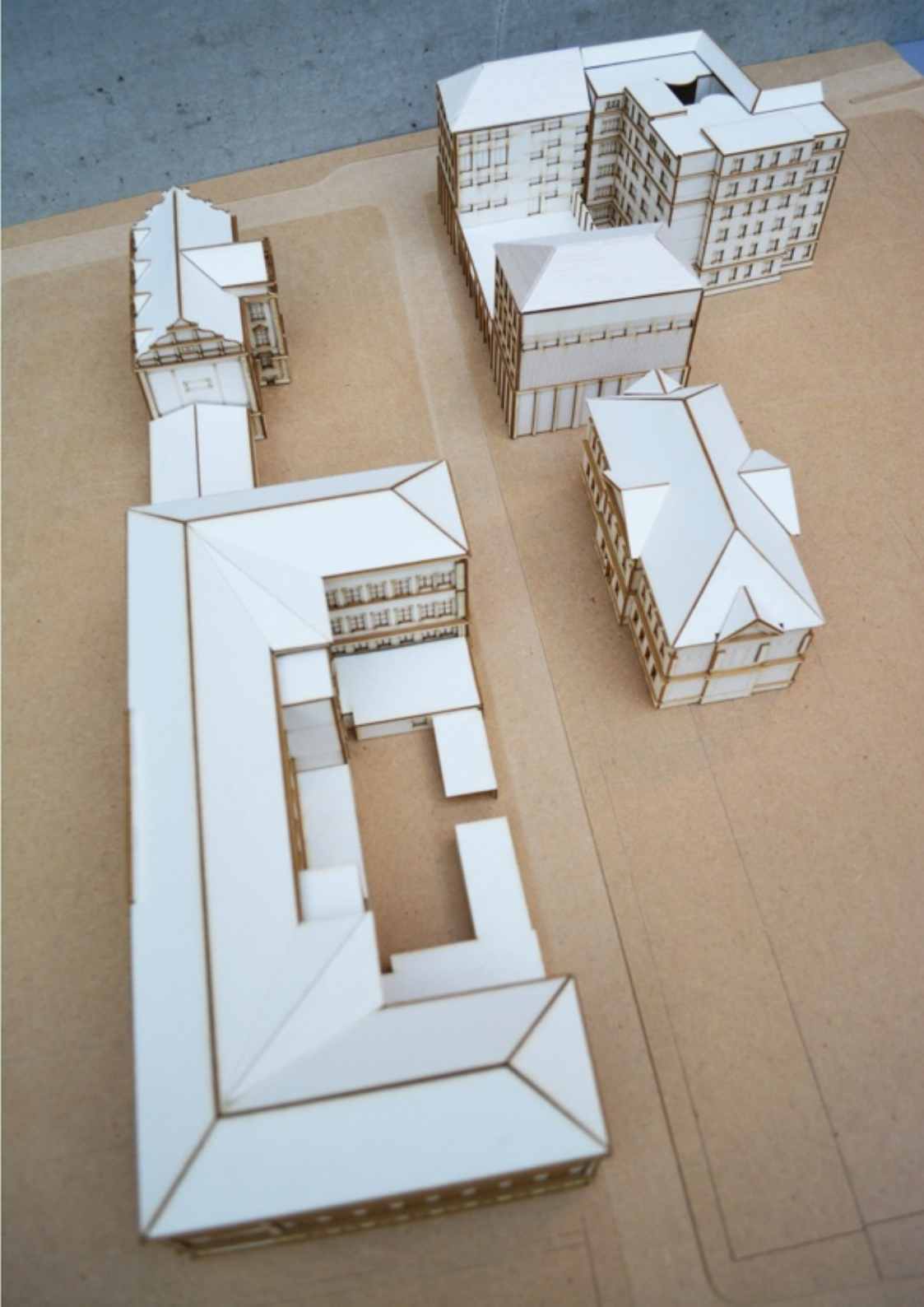










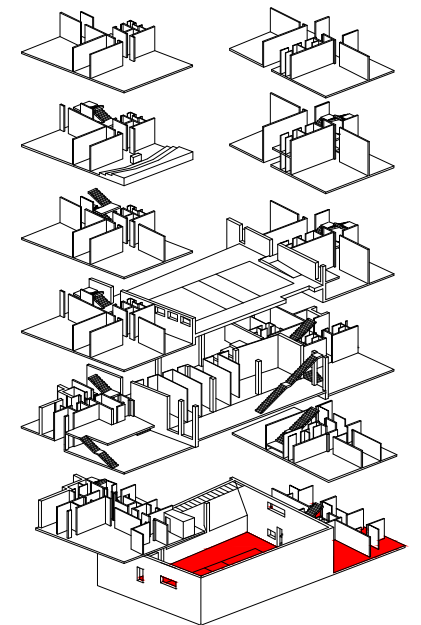
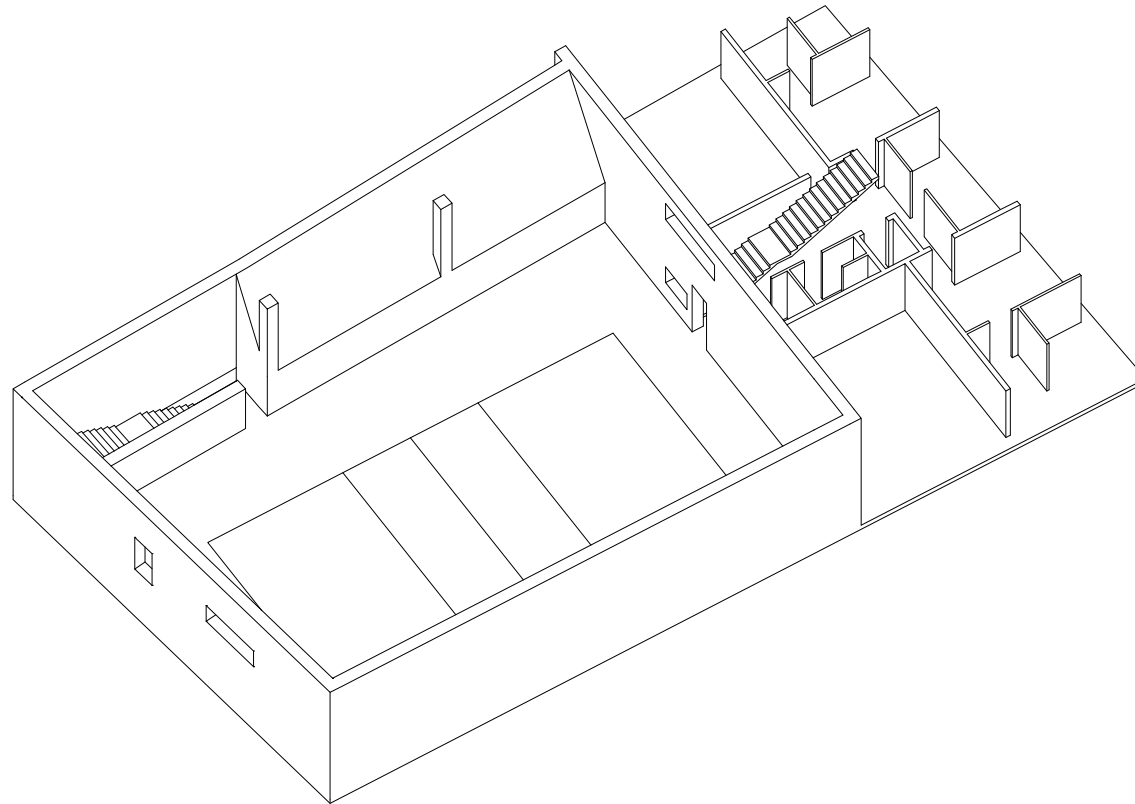




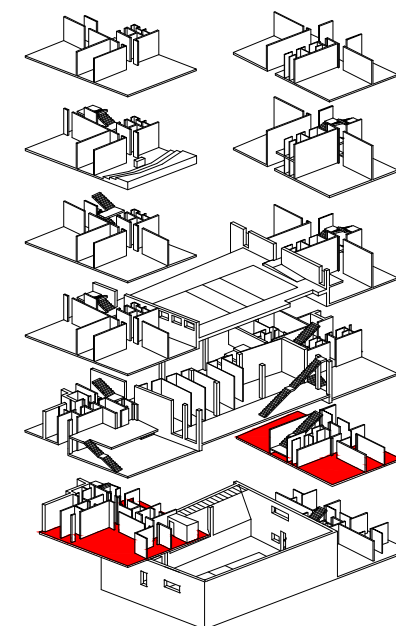
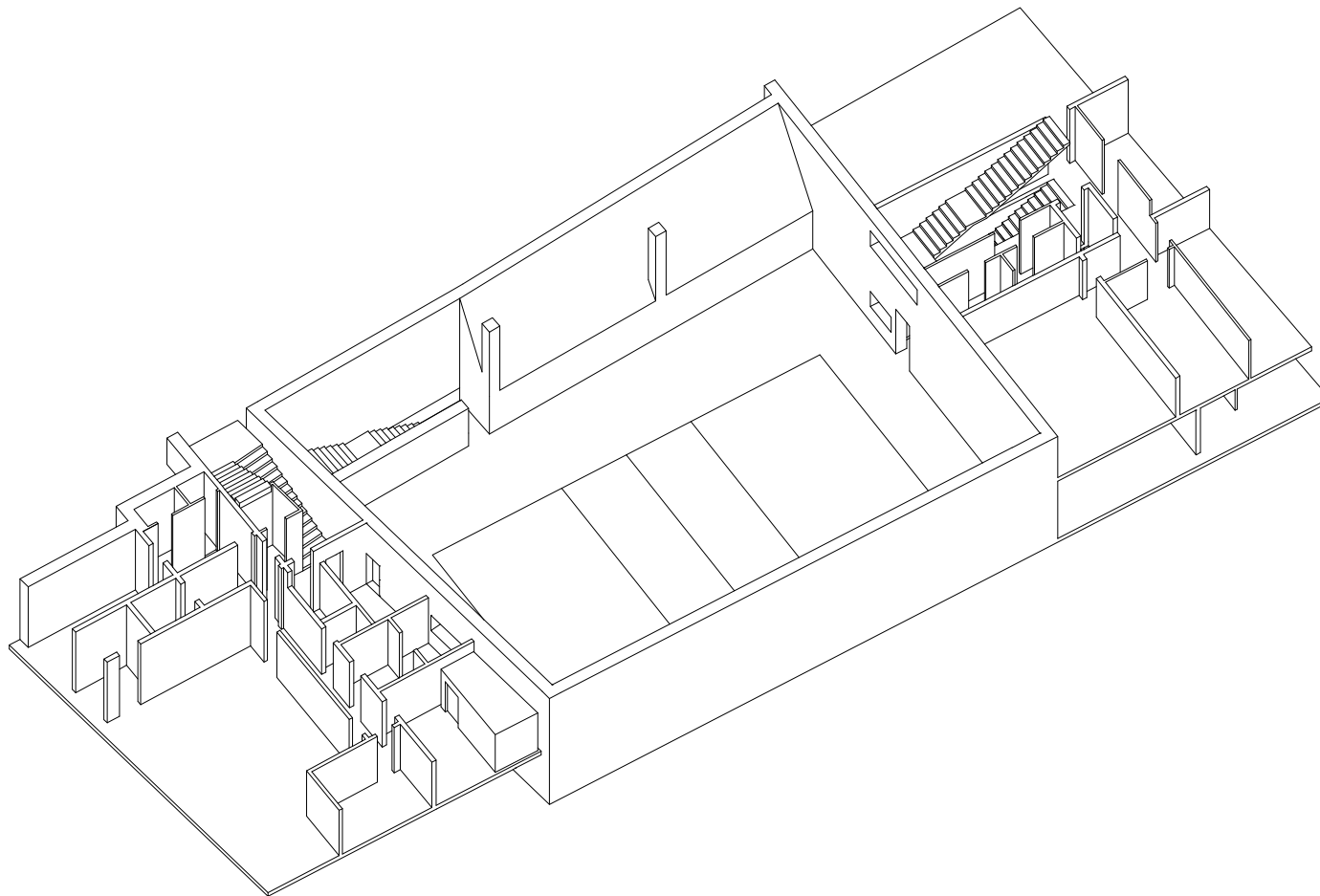




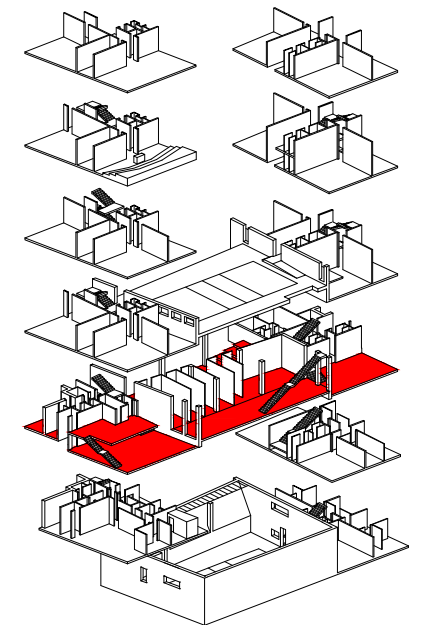
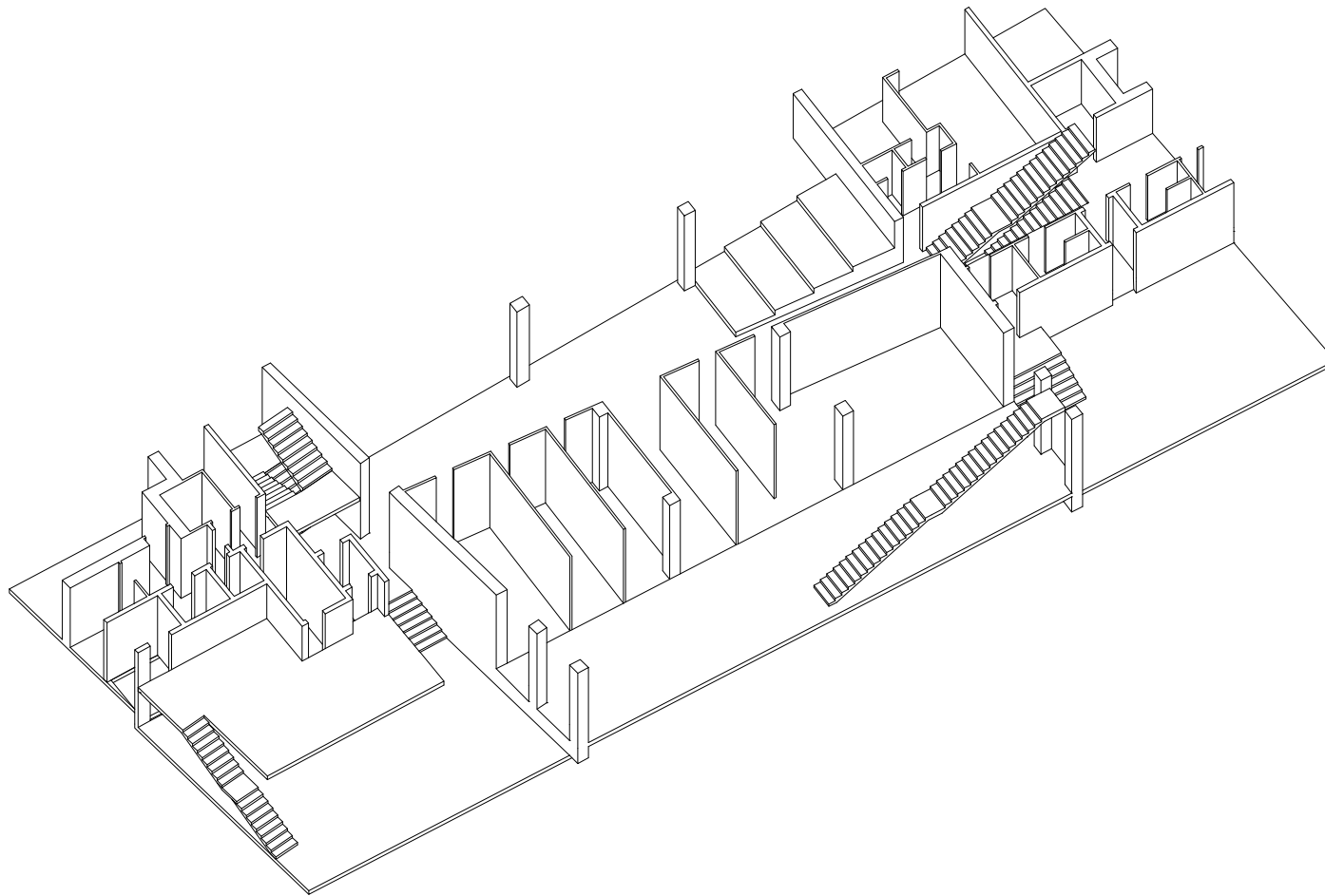


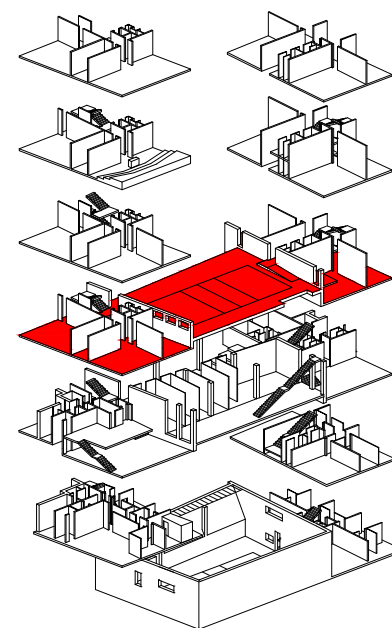
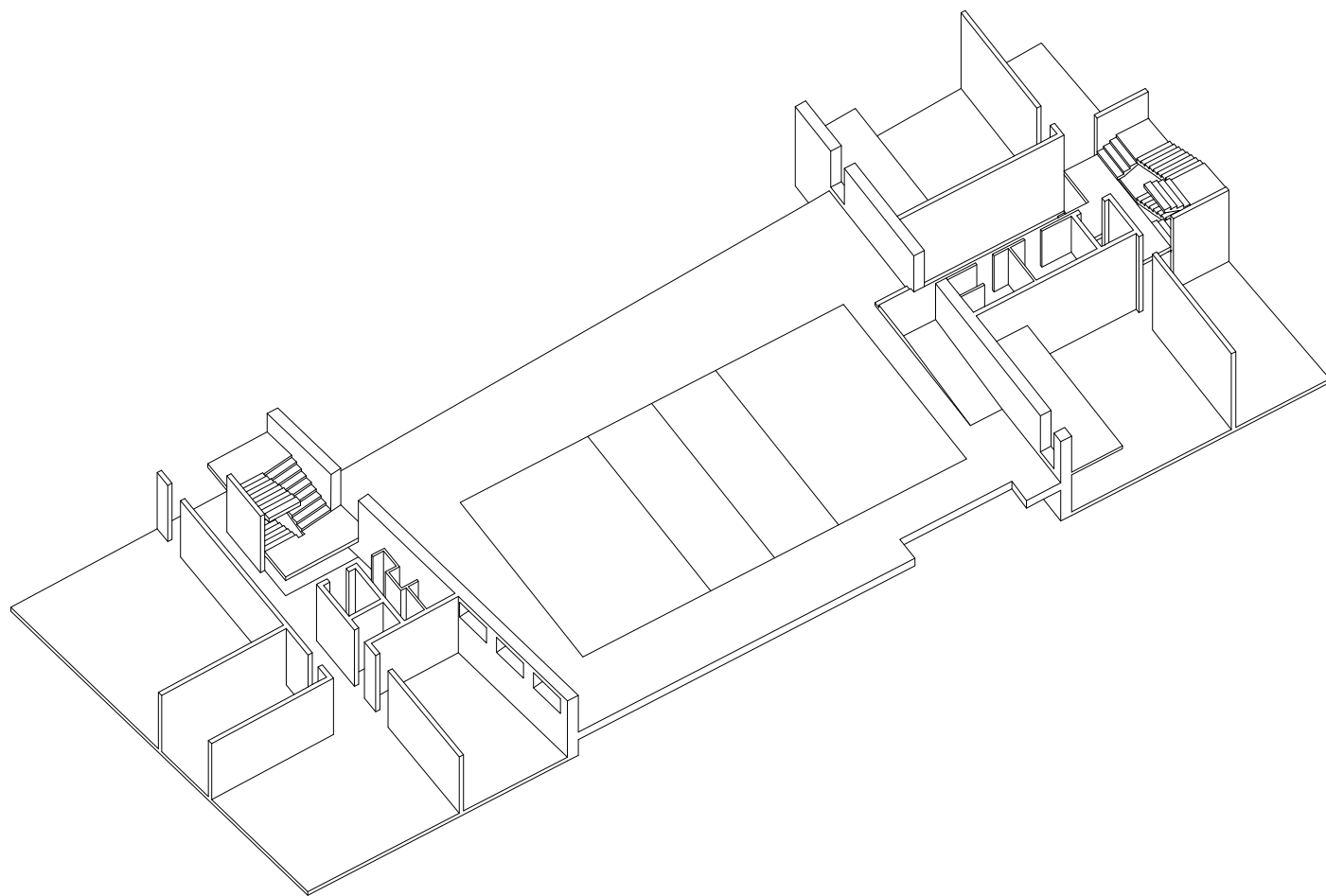


axonometrie 2PP



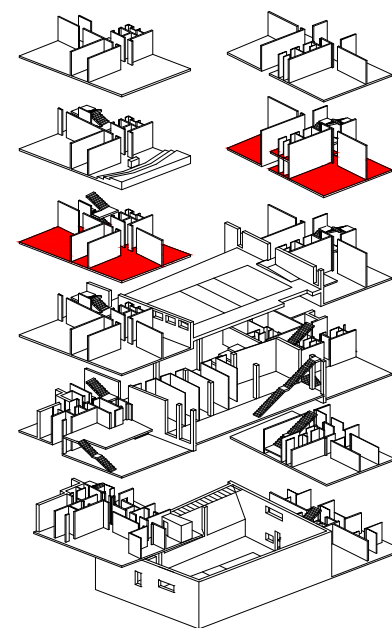
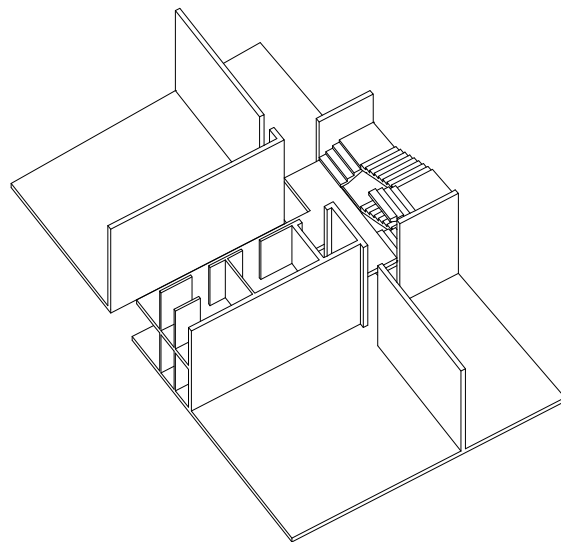
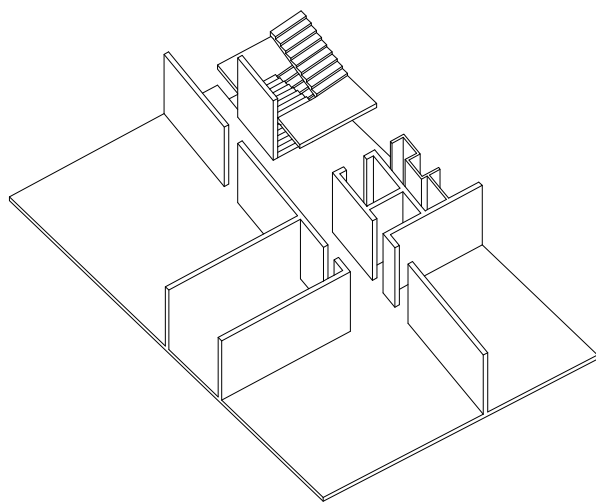


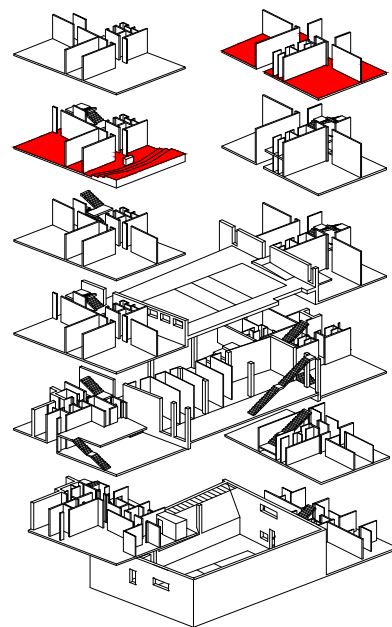
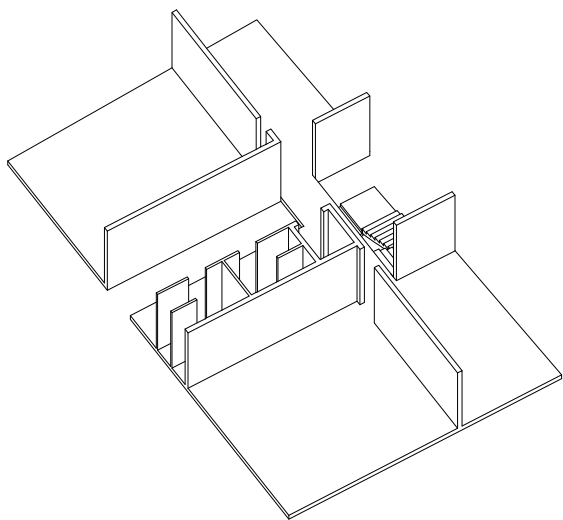
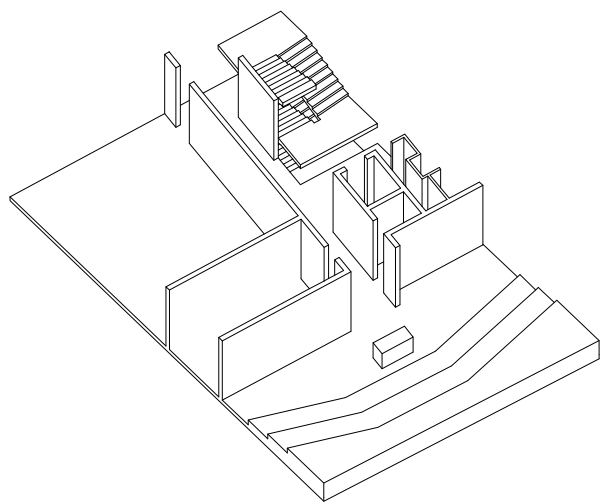




axonometrie 2NP

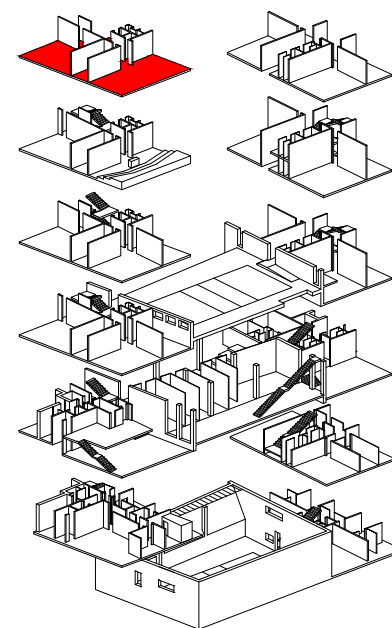
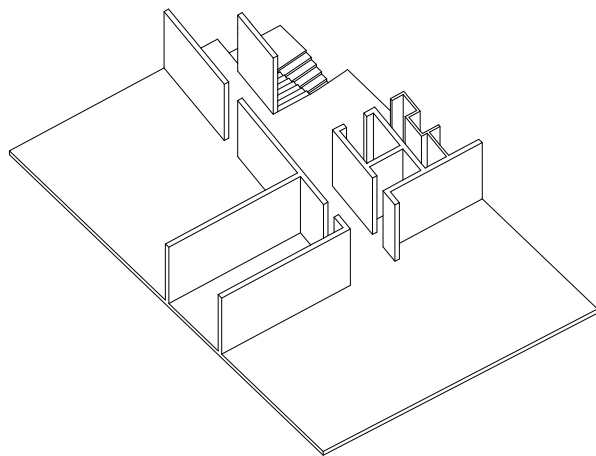






axonometrie 4NP





axonomie 5NP











## KAPACITNÍ ÚDAJE:

### STAVENIŠTĚ:

Parc. č. 303 (666 m<sup>2</sup>), parc. č. 304 (387 m<sup>2</sup>), parc. č. 305 (376 m<sup>2</sup>) – k. ú. Praha Holešovice

Celkem staveniště 1 429 m<sup>2</sup>

KPP – koeficient hrubé podlažní plochy (z ÚP) 1,8

### ŠKOLA:

Počet tříd 9

Počet žáků 216

Počet strávníků ve školní jídelně  $216 + 150 + cca 30 = 400$

Speciální učebny:

- 2 x jazyky
- 1 x pc
- 1 x výtvarná výchova
- 1 x F+Ch+B
- 1 x hudebna
- 1 x dílna
- 1 x družina

Varna s jídelnou 4 x 100 jídel

Tělocvična 23,5 x 16 m



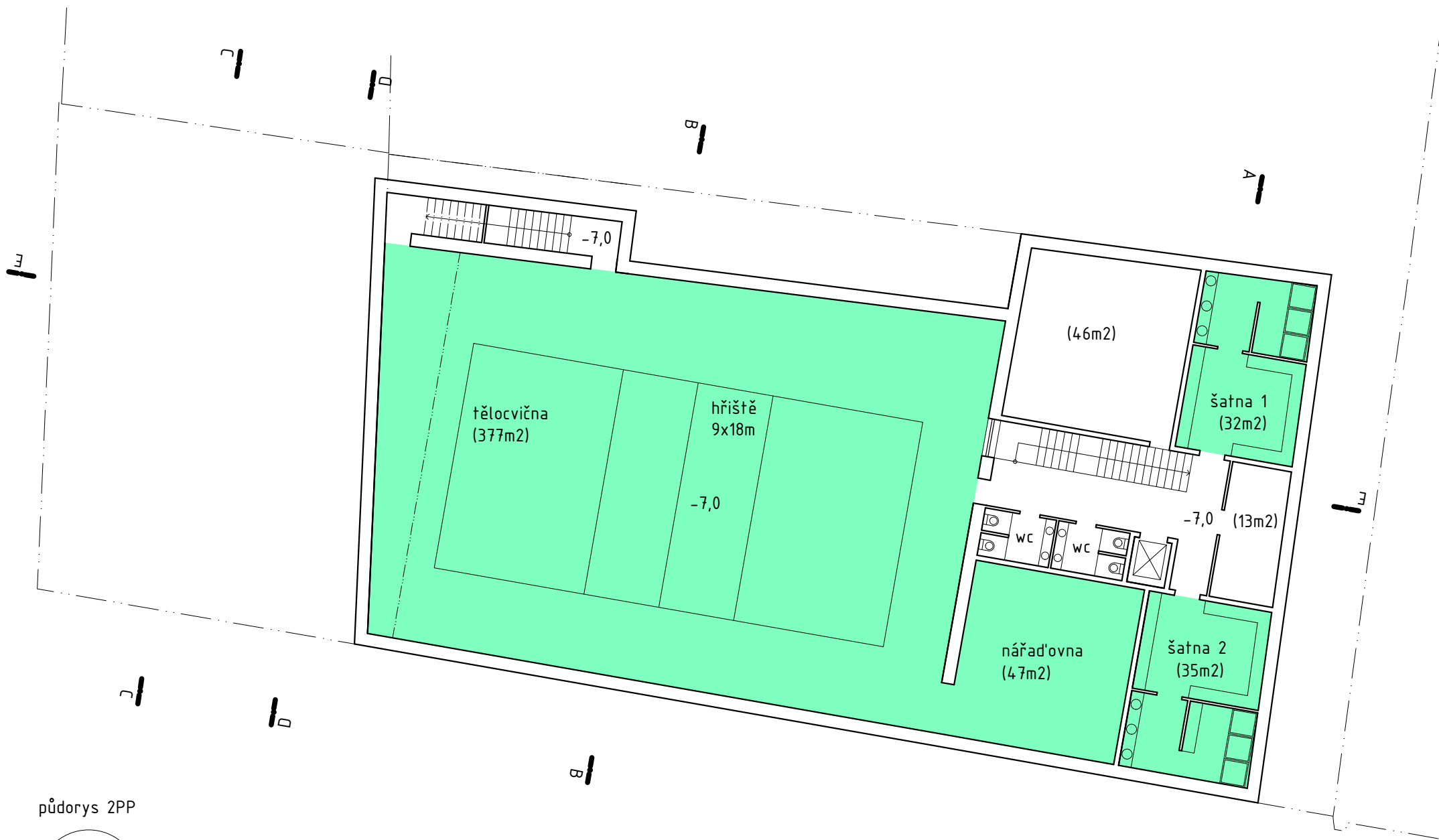
# Kapacitní požadavky zadavatele k návrhu nových budov Bratrské školy - Praha 7, Rajská ulice

| Hlavní budova:  | Požadavek:  | Návrh:                              |
|---|---|-------------------------------------|
| Ředitelna   | 20m2  | 21 m2                               |
| Kancelář zástupkyně ředitelky školy                                 | 15m2  | 14 m2                               |
| Sborovna pro 30 osob  | 50m2  | 47 m2                               |
| Kancelář ekonomické sekce   | 15m2  | 13 m2                               |
| Kabinet odborných předmětů (biologie, chemie, fyzika) - nadstandart | 20m2  |                                     |
| Kabinet hudební a výtvarné výchovy (hudební nástroje)               | 15 m2   | 1x 17 m2                            |
| Kabinety pro učitele 3x celkem                                      | 80m2 (45 m2)  | 3x 17 m2                            |
| Malá kuchyňka pro zaměstnance                                       | 10m2  | 13 m2                               |
| dílna pro školníka  | 15m2  | 19 m2                               |
| 2 sprchy pro zaměstnance  | 10 m2   | 11 m2                               |
| školní družina 2x po 60 m2  | 120m2   | 84 m2                               |
| 0. ročník   | 60m2  | 53-83 m2                            |
| 5 tříd 1. stupeň  | 350m2 (300 m2)  | 5x 53 m2                            |
| 4 třídy 2. stupeň   | 240m2   | 4x 58 m2                            |
| 1 velká učebna odborných předmětů - biologie, chemie, fyzika        | 70m2  | 75 m2                               |
| 2 menší jazykové učebny (lze kombinovat s družinou)                 | 80m2  | 2x 30 m2                            |
| 1 PC učebna   | 50m2  | 44 m2                               |
| 1 dílna a pracovní činnosti, keramika, vypalovací pec               | 80m2  | 80 m2                               |
| 1 učebna výtvarné výchovy   | 70m2  | 75 m2                               |
| 1 školní klub, součástí výuková kuchyňka                            | 110m2   | 44 + 48 m2                          |
| chodby  |   |                                     |
| šatny pro všechny žáky; pokud by to šlo, preferujeme                |   |                                     |
| šatnové skříňky u tříd, součást chodby                              |   |                                     |
| prací a sušicí místnost umístit k 1. stupni                         | 10m2  | 17 m2                               |
| Odpovídající počet toalet dle hygienických norem                    |   |                                     |
| Úklidové místnosti podle potřeby do pater                           | 20 m2   | 26 m2                               |
| Školnický byt (dle prostorových možností - lze řešit i mimo budovu) | 60m2  | 50 m2                               |
| Sklad učebnic   | 10 m2   | 13 m2                               |
| <b>Celkem</b>   | <b>1630 m2 + chodby, šatny a hygienické zázemí dle arch. návrhu a norem</b> | <b>1402 m2 + chodby, šatny, ...</b> |

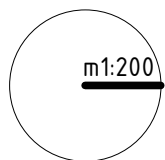
Kapacita školy max. cca 220 dětí + přípravka je do 19 dětí + budeme mít cca 50 dětí na domácím vzdělávání, které chodí jen na přezkoušení, ale musí být zahrnuty do plánované kapacity WC a umyvadel.

| Vedlejší budova:                                  |           |                     |
|---|-----------|---------------------|
| Kuchyně, výdejna jídla, jídelna + potřebné zázemí |           | 243 m2              |
| Tělocvična a nářadovna + zázemí                   | do 300 m2 | 424 + 67 m2 (šatny) |

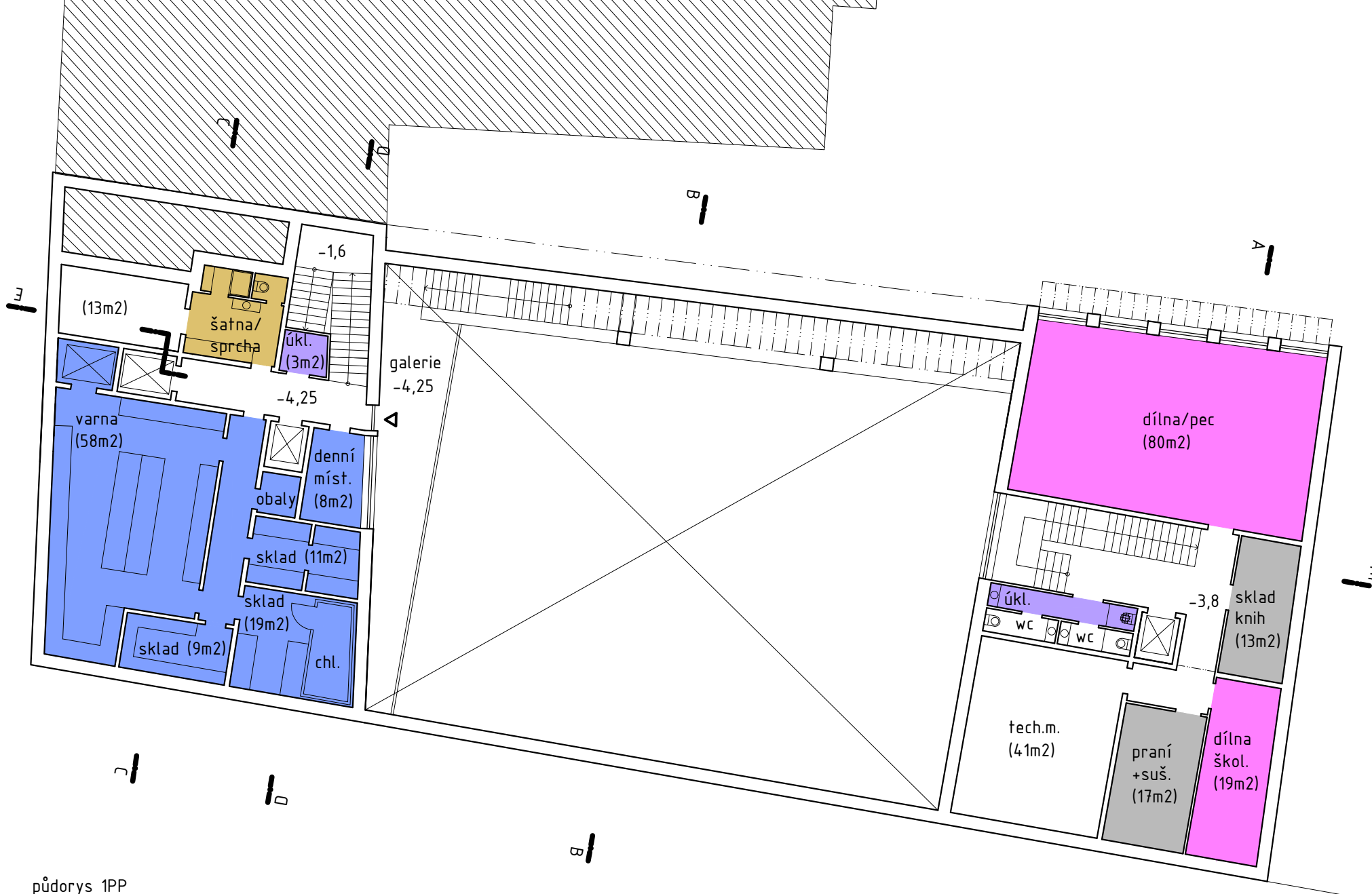
Prostorové řešení dle architektonického návrhu a norem.



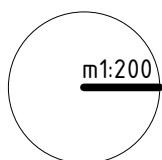
půdorys 2PP







půdorys 1PP

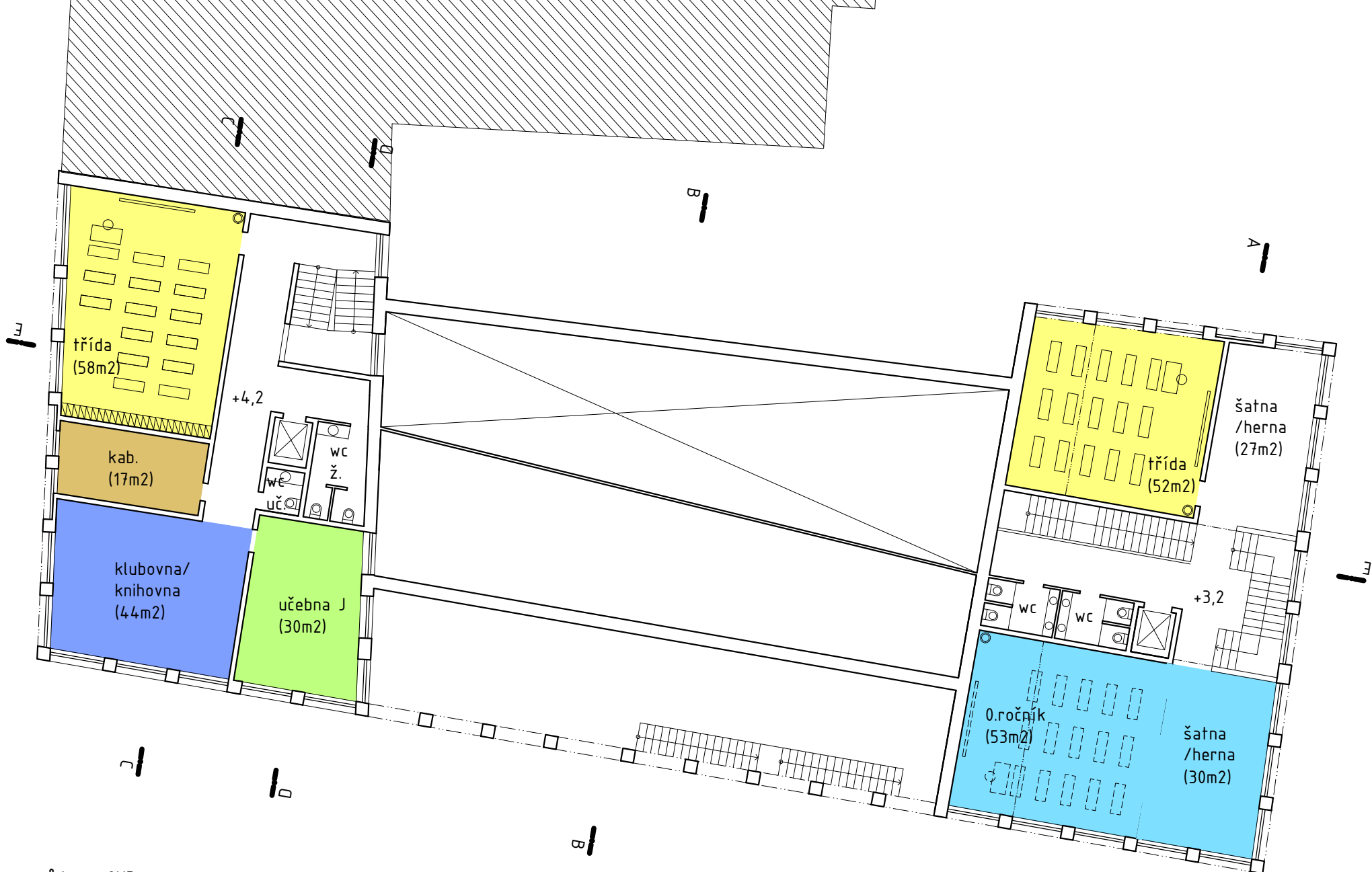




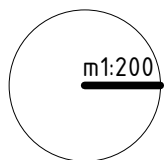
půdorys 1NP

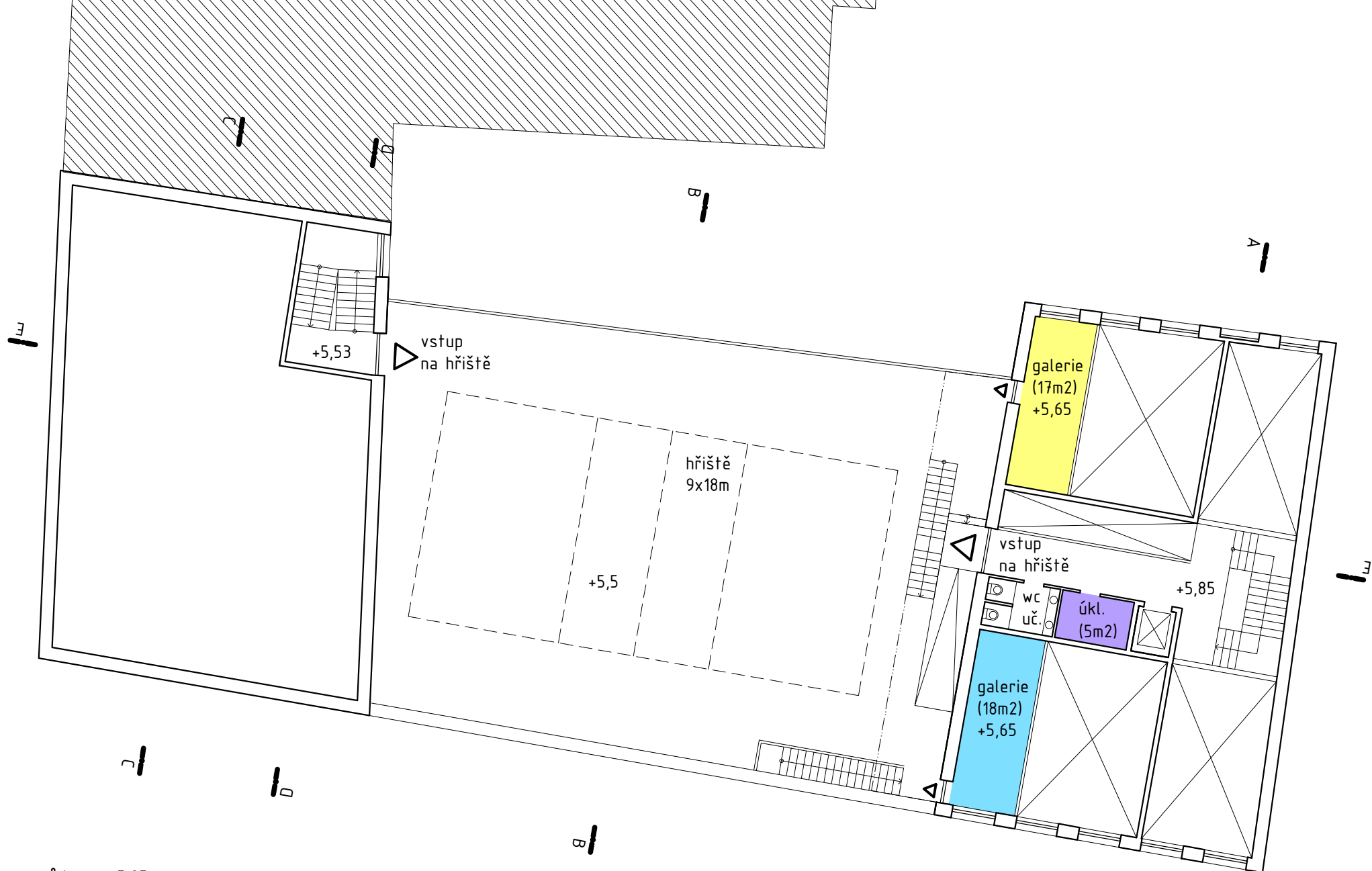
m1:200



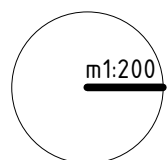


půdorys 2NP

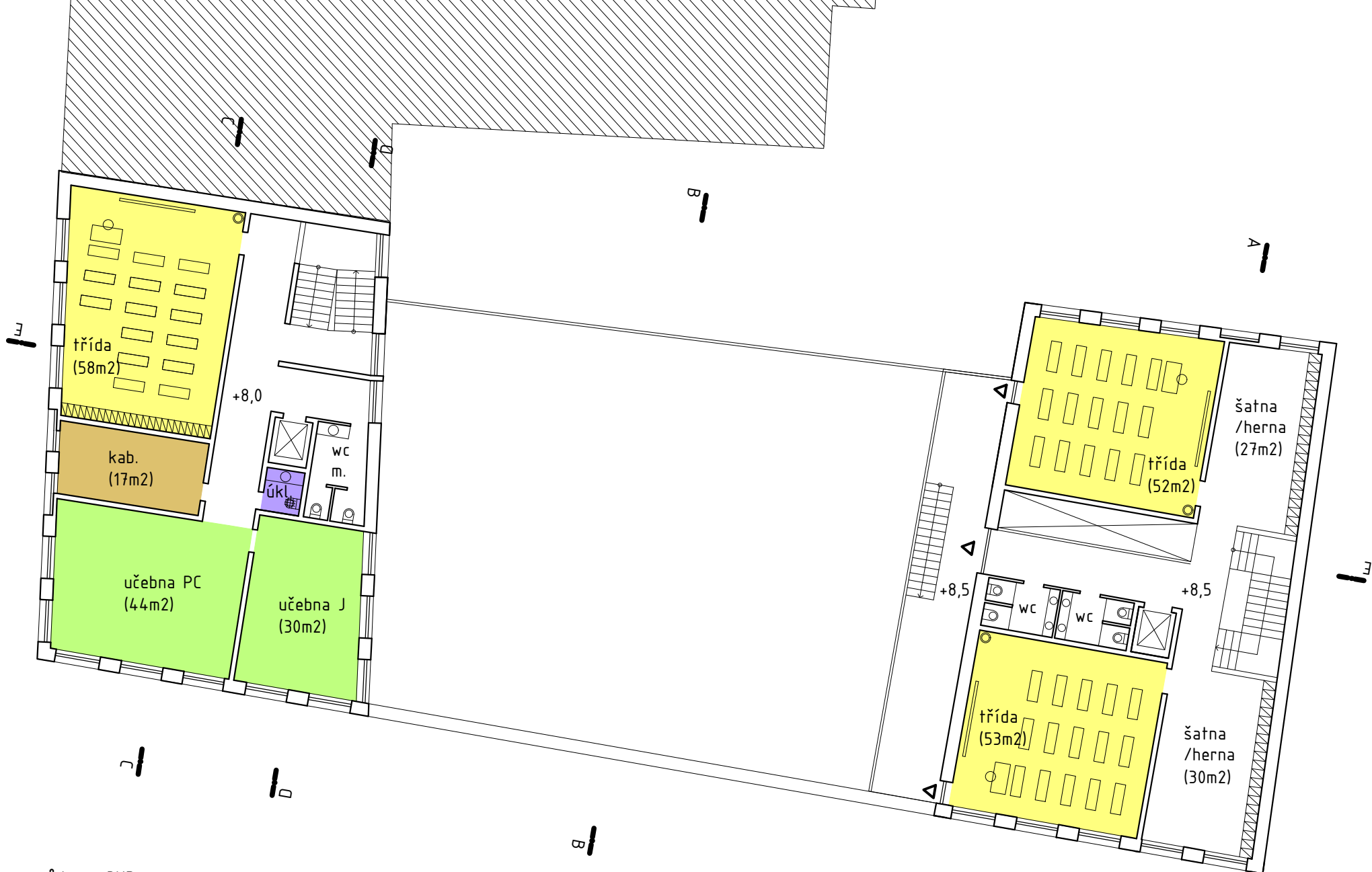




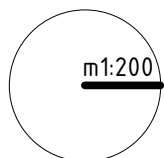
půdorys +5,85

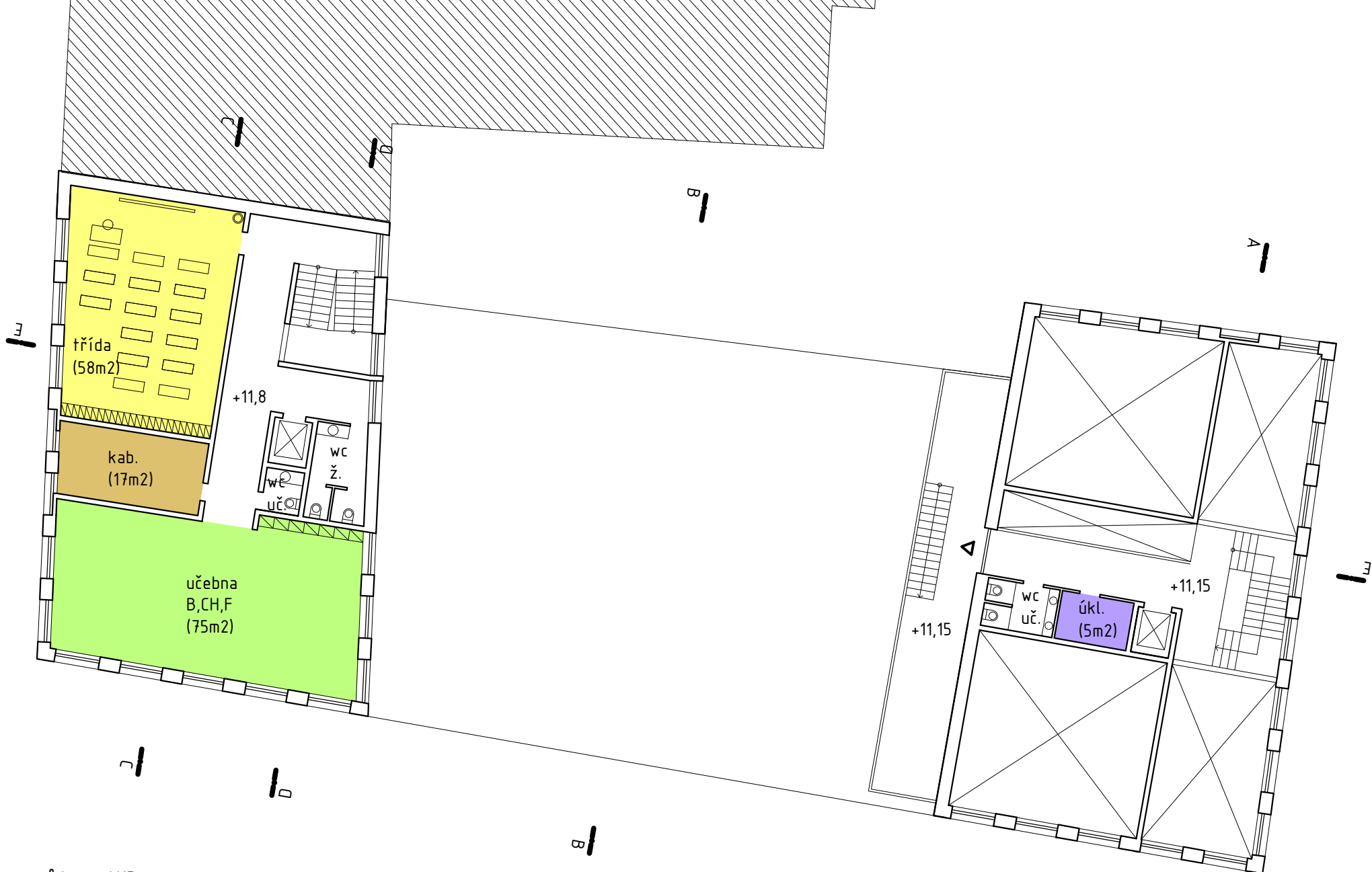




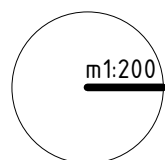


půdorys 3NP

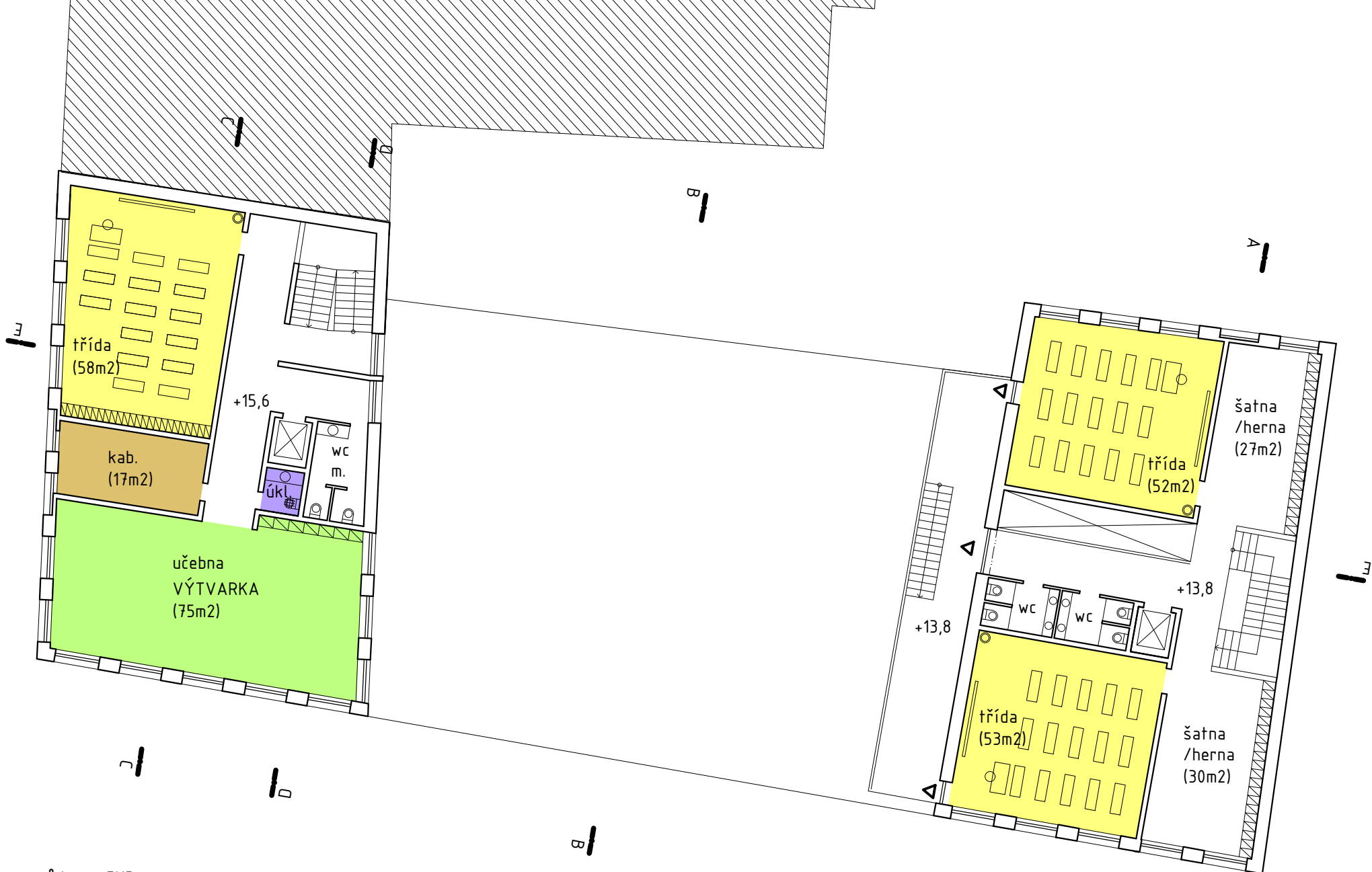




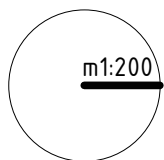
půdorys 4NP

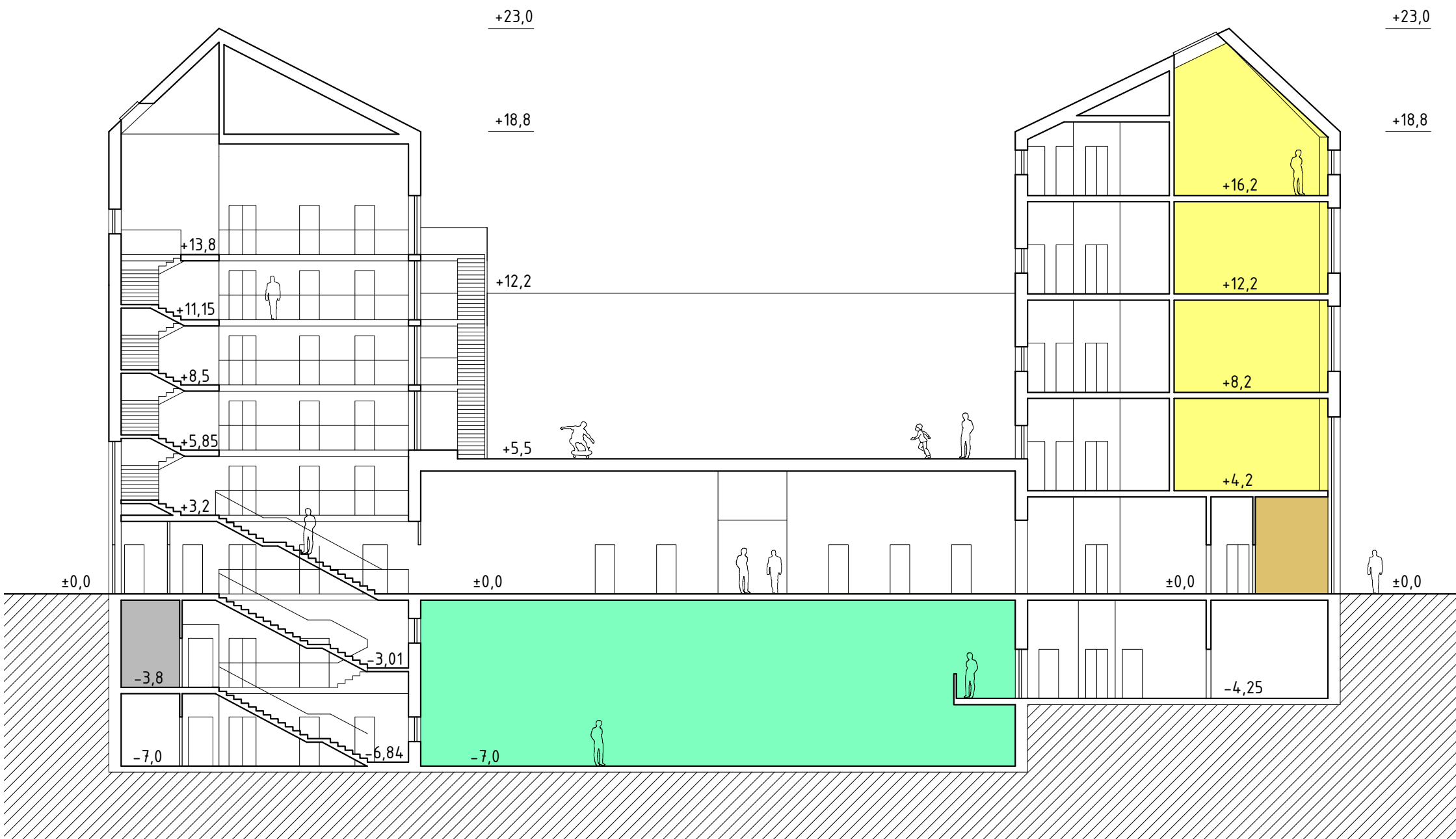






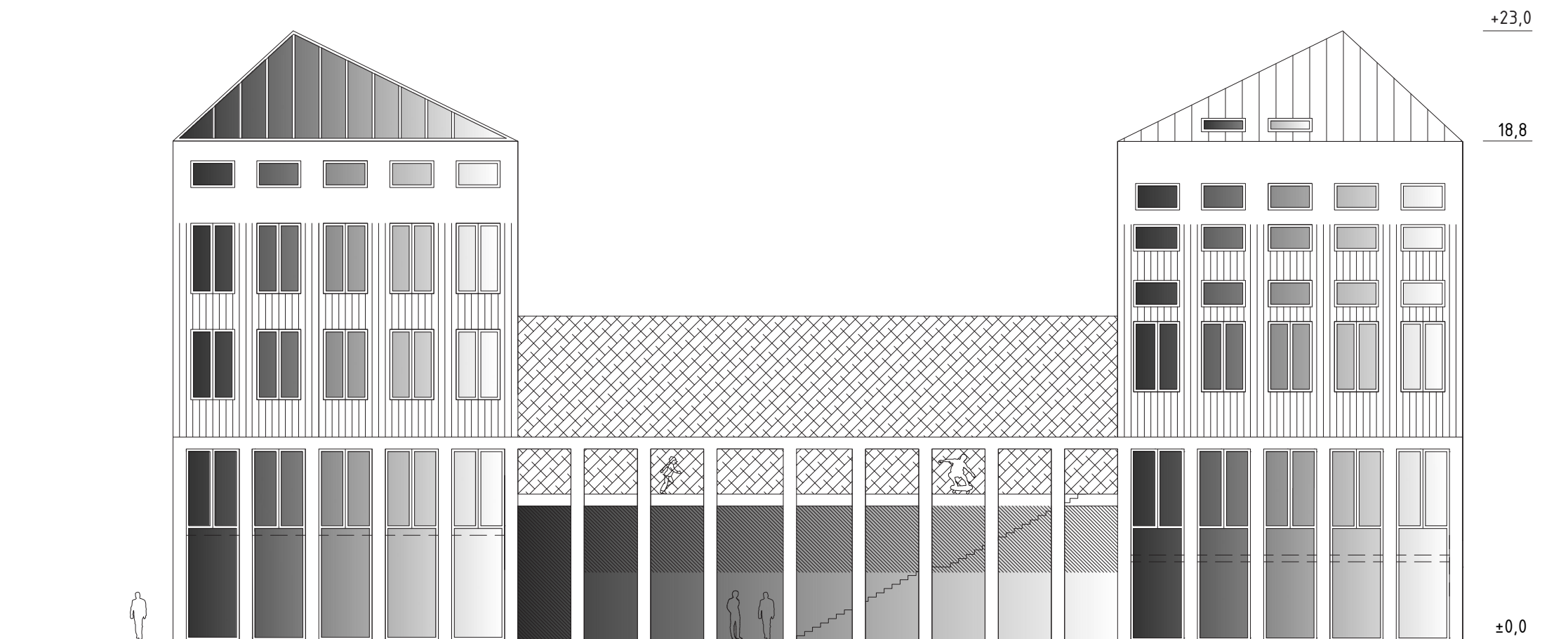
půdorys 5NP



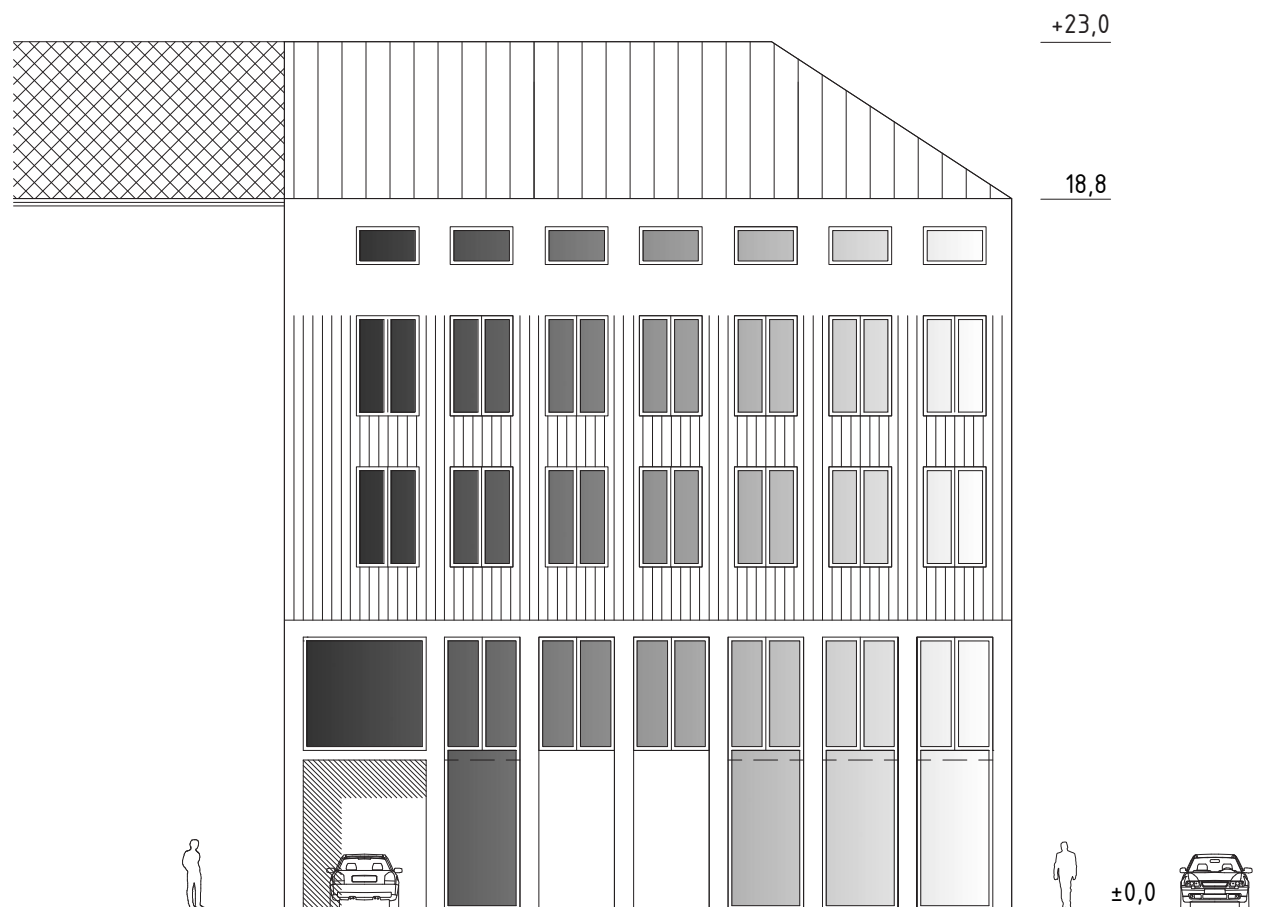


řez E-E - m1:200



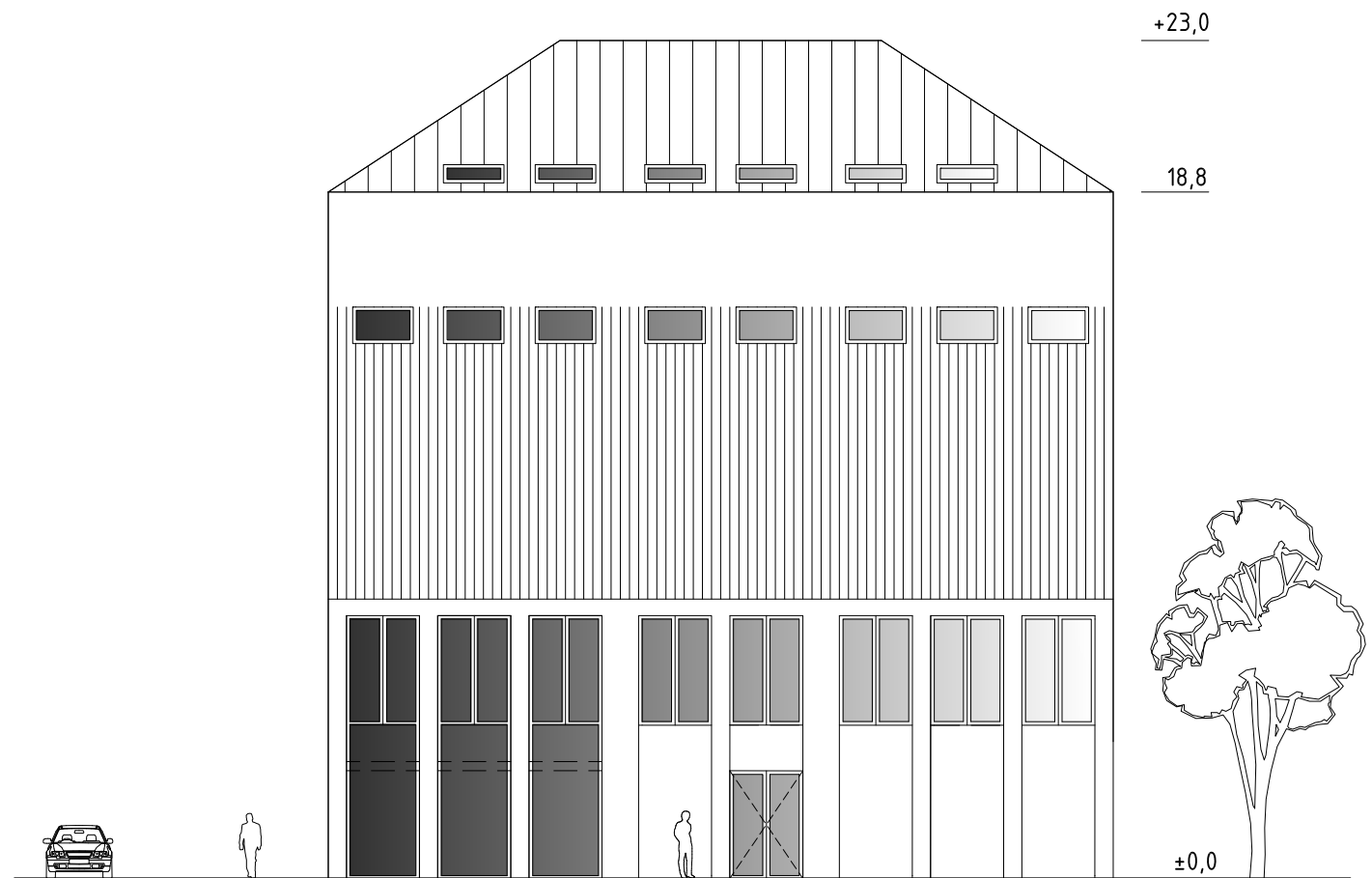


fasáda VÝCHOD - m1:200

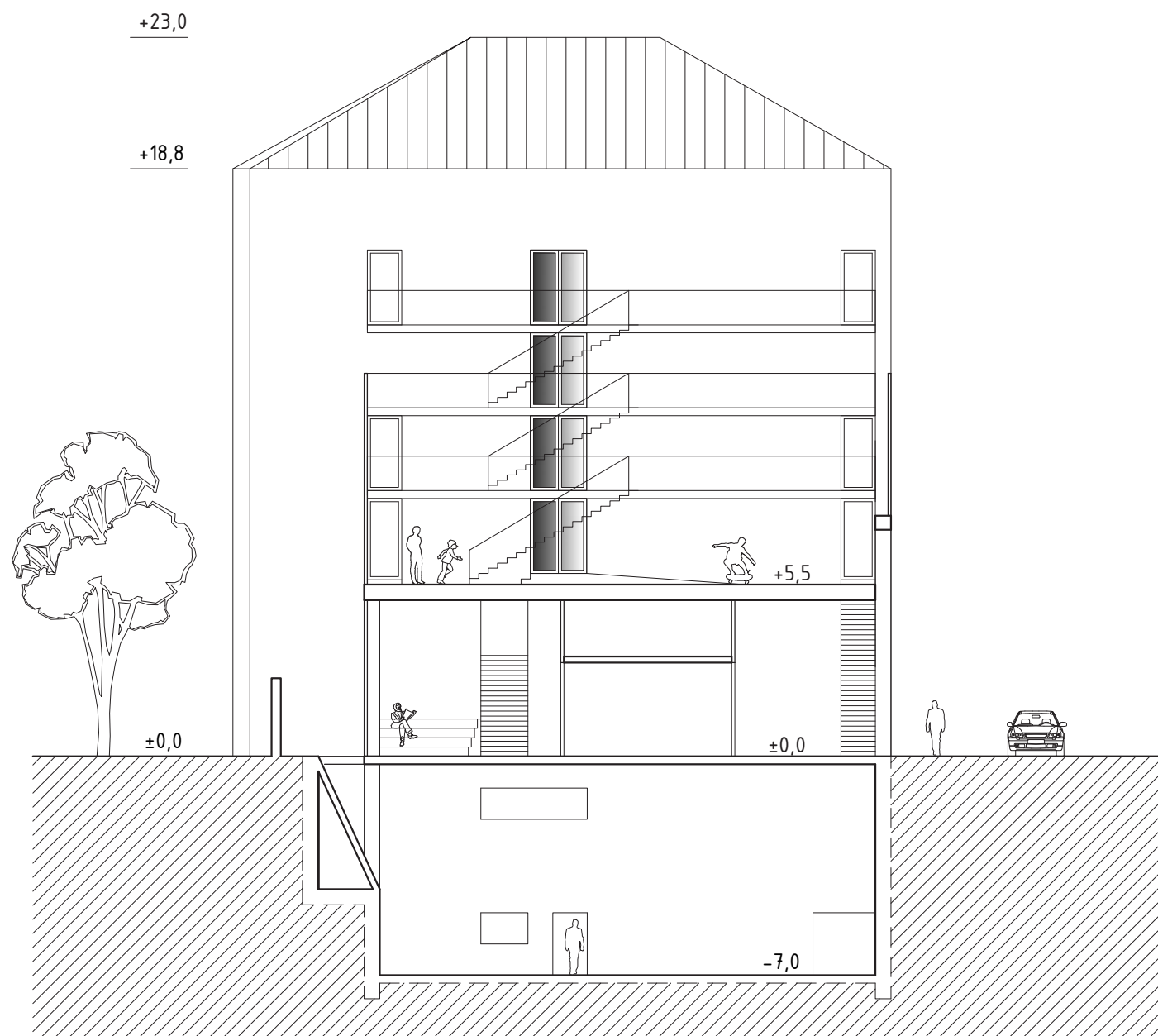


fasáda JIH - m1:200



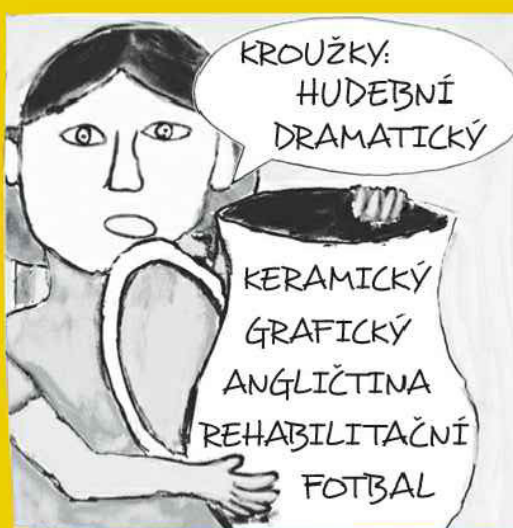


fasáda SEVER - m1:200



fasáda JIH (z hřiště) - m1:200





NAŠE ADRESA:  
RAJSKÁ 300/3  
PRAHA 7 - HOLEŠOVICE  
V případě zájmu nás kontaktujte!  
TEL: 283 870 423, 603 957 518  
BRATRSKA@SEZNAM.CZ  
WWW.BRATRSKA.CZ

Děkujeme ČCE, Synodní radě a Bratrské škole za příležitost pracovat na tomto zadání. Tým autorů.  
V Praze - duben 2018



## DODATEK Č. 2

KE SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY ZE DNE 31.01.2018

Smluvní strany:

### **Městská část Praha 7**

sídlo: U Průhonu 1338/38, Praha 7  
IČO: 00063754  
DIČ: CZ00063754  
zastoupená: Mgr. Janem Čížinským, starostou  
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s.  
číslo účtu: 9021-2000870339/0800  
27-2000870339/0800

dále jen „**Městská část**“

a

### **Českobratrská církev evangelická**

sídlo: Jungmannova 22/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město  
IČO: 00445223  
DIČ: CZ00445223  
zastoupená: Ing. Jiřím Schneiderem, synodním kurátorem a Mgr. Pavlem Pokorným,  
synodním seniorem  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „**Stavebník**“

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tento

### **Dodatek č. 2 ke Smlouvě o zřízení práva stavby ze dne 31.01.2018**

(dále jen „Dodatek č. 2“)

Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek č. 2 je uzavřen na základě rozhodnutí Zastupitelstva Městské části Praha 7 č. usnesení 0111/21-Z z jednání č. 8, ze dne 20.12.2021.



## Preamble

Smyslem tohoto Dodatku č. 2 je umožnit využití Budovy ZŠ tak, jak je tento pojem vymezen smlouvou o zřízení práva stavby uzavřené mezi smluvními stranami dne 31.01.2018 (dále jen „Smlouva“), jak pro provoz základní školy provozované Bratrskou školou – církevní základní školou, tak také pro provoz vyšší odborné školy a střední odborné školy provozované Evangelickou akademií – vyšší odbornou školou sociální práce a střední odbornou školou, přičemž Stavebník je zřizovatel obou uvedených školských právnických osob.

### I.

1. Stávající text druhé věty v čl. I. odst. 2 Smlouvy se mění tak, že nově zní takto:

„Účelem práva stavby zřizovaného touto Smlouvou je výstavba budovy na Nemovité věci, která bude sloužit jako základní škola, vyšší odborná škola nebo střední odborná škola (dále jen „Budova ZŠ“).

Provoz základní školy je přitom hlavním účelem práva stavby dle této Smlouvy, takže k provozu vyšší odborné školy nebo střední odborné školy bude moci Stavebník Budovu ZŠ využívat pouze v rozsahu a způsobem, který nebude časově, prostorově ani kapacitně omezovat či limitovat provoz základní školy.“

2. Stávající text prvního souvětí v čl. II. odst. 2 se mění tak, že nově zní takto:

„Smluvní strany potvrzují, že Stavebník již Městské části předložil stavební projektovou dokumentaci 1. etapy stavby Budovy ZŠ, s níž Městská část vyslovila souhlas, přičemž Stavebníku byla na jejím základě vydáno Úřadem městské části Praha 7 dne 24. 2. 2021 pod čj. MČ P7 312776/2020/SU/VF stavební povolení, které nabylo právní moci dne 7. 4. 2021.

Stavební projektovou dokumentaci 2. etapy stavby Budovy ZŠ pro územní řízení a řízení o vydání stavebního povolení, která bude obsahovat též propočet předpokládaných nákladů odpovídající danému stupni projektové dokumentace, jejíž zpracování zajistí Stavebník, se Stavebník zavazuje Městské části předložit nejpozději do 31. 12. 2022.

Stavební projektová dokumentace 1. etapy stavby Budovy ZŠ a stavební projektová dokumentace 2. etapy stavby Budovy ZŠ ve svém celku tvoří komplexní projektovou dokumentaci stavby Budovy ZŠ (dále jen „Stavební projekt“).

3. Stávající text prvního souvětí v čl. III. odst. 3 se mění tak, že nově zní takto:

„Stavebník je povinen předložit Městské části prováděcí projekt stavby vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ včetně příslušného položkového rozpočtu a zahájit stavební práce na výstavbě Budovy ZŠ nejpozději do 31. 12. 2022, pokud jde o 1. etapu stavby Budovy ZŠ, resp. do dvou let ode dne právní moci stavebního povolení na 2. etapu stavby Budovy ZŠ, nejpozději však do 30.1.2025, pokud jde o tuto etapu.“

4. Stávající text první věty čl. III. odst. 5 Smlouvy se mění tak, že nově zní takto:

„Stavebník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Městské části Právo stavby zřízené touto Smlouvou ani Budovu ZŠ pronajmout, propachtovat, zcizit či jakkoliv zatížit s výjimkou buď krátkodobého přenechání jednotlivých částí Budovy ZŠ třetí osobě (zejména formou krátkodobého nájmu či výpůjčky pro období ve večerních hodinách,



o víkendech či o školních prázdninách) nebo podnájmu či jiného umožnění užívání jednotlivých částí Budovy ZŠ Evangelickou akademií – Vyšší odbornou školou sociální práce a střední odbornou školou, IČO 45247226.“

5. Čl. III. odst. 5 Smlouvy se doplňuje o následující ujednání, jež následuje po dosavadní poslední větě čl. III. odst. 5 Smlouvy a zní takto:

„Shora uvedená ujednání tohoto odst. o zákazu zatížení Práva stavby se nevztahují na zřízení zástavního práva, zajišťující úvěr čerpaný Stavebníkem v souladu s účelem Práva stavby. S takovým zatížením Práva stavby se Městská část v případě potřeby zavazuje vyslovit či písemně potvrdit souhlas.“

6. V čl. III. odst. 9 se na konci prvního souvětí za slova „základní škola“ doplňují slova „, vyšší odborná škola nebo střední odborná škola.“

7. V čl. III. odst. 14 se ve druhé větě za slova „základní školy“ doplňují slova „, vyšší odborné školy nebo střední odborné školy“ a na začátku třetí řádky zdola na str. 9 Smlouvy se vypouští slovo „obou“, stejně tak se vypouští slovo „obě“ na první řádce zdola na str. 9 Smlouvy.

## II.

### Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven v 6 (šesti) stejnopisech, kdy jedno vyhotovení obdrží Stavebník, tři vyhotovení obdrží Městská část, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy předloží Smluvní strany spolu s návrhem na záznam již zapsaného práva stavby dle Smlouvy příslušného katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro stavební úřad pro účely řízení o vydání stavebního povolení k Budově ZŠ.
2. Smluvní strany se dohodly, že tento Dodatek č. 2 může být uzavřen výhradně v písemné formě s podpisy obou Smluvních stran na téže listině, a to teprve v okamžiku, kdy se Smluvní strany dohodnou na celém jeho obsahu, včetně všech jeho náležitostí.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se všemi ustanoveními tohoto Dodatku č. 2. Že všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že si před uzavřením Dodatku č. 2 dostatečně poskytly potřebná vysvětlení. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení tohoto Dodatku č. 2 za pro ně zvláště nevýhodné.
4. Tento Dodatek č. 2 se řídí a je vykládán pouze podle platných ustanovení právního řádu České republiky.
5. Tento Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
6. Smluvní strany prohlašují, že si text tohoto Dodatku č. 2 důkladně přečetly, že zcela souhlasí s jeho obsahem a že tento Dodatek č. 2 byl uzavřen podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod něj připojují podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 2 bude zveřejněn v registru smluv podle zákona o registru smluv. Doklad o zveřejnění Dodatku č. 2 v registru smluv bude

přiložen k záznamu do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 2 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

20.01. 2022

V Praze dne .....

V Praze dne .....

za Městskou část

za stavebníka

.....  
Městská část Praha 7  
Mgr. Jan Čížinský, starosta

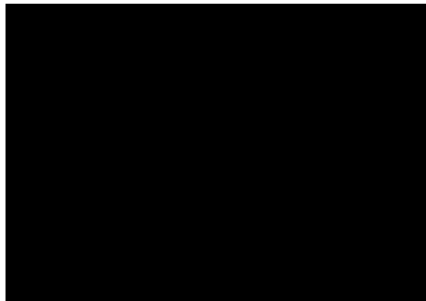


.....  
Českobratrská církev evangelická  
Ing. Jiří Schneider, synodní kurátor

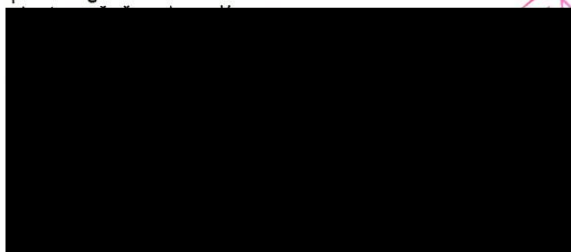


.....  
Českobratrská církev evangelická  
Mgr. Pavel Pokorný, synodní senior

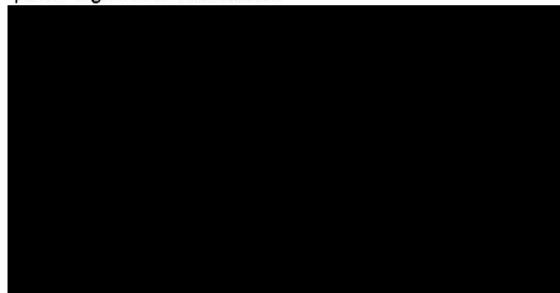
Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7  
pořadové číslo legalizace: 184/1/2022



Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 1  
poř.č. legalizace 151/I/22/IB



Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 1  
poř.č. legalizace 150/I/22/IB







## DODATEK Č. 3

KE SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY ZE DNE 31.01.2018

Smluvní strany:

**Městská část Praha 7**

sídlo: U Průhonu 1338/38, Praha 7

IČO: 00063754

DIČ: CZ 00063754

zastoupená: Mgr. Janem Čížinským, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu: 9021-2000870339/0800

27-2000870339/0800

dále jen „**Městská část**“

a

**Českobratrská církev evangelická**

sídlo: Jungmannova 22/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČO: 00445223

DIČ: CZ 00445223

zastoupená: Ing. Jiřím Schneiderem, synodním kurátorem a Mgr. Pavlem Pokorným, synodním seniorem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „**Stavebník**“

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tento

### **Dodatek č. 3 ke Smlouvě o zřízení práva stavby ze dne 31.01.2018**

(dále jen „Dodatek č. 3“)

Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek č. 3 je uzavřen na základě rozhodnutí Zastupitelstva Městské části Praha 7 č. usnesení 0109/22-Z, z jednání č. 8 ze dne 19.12.2022.

Mezi smluvními stranami byla dne 31.01.2018 uzavřena smlouva o zřízení práva stavby (dále jen „Smlouva“). Pojmy s velkým počátečním písmenem užitě v tomto Dodatku č. 3 mají tentýž význam jako ve Smlouvě.

### Preamble

Účelem tohoto Dodatku č. 3 je:

- podrobnější úprava podmínek budoucího využití školní jídelny (včetně kuchyně) a tělocvičny pro potřeby školského zařízení na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7 (dále jen „Bratrská škola“), jakož i recipročního umožnění využití školní zahrady Bratrské školy pro potřeby základní školy v Budově ZŠ; a dále
- ujednání o posunutí termínu zahájení výstavby Budovy ZŠ.

### I.

1. Smluvní strany tímto doplňují čl. III. odst. 14 Smlouvy o následující text:

*Ohledně budoucího využití školní jídelny (včetně kuchyně), tělocvičny a školní zahrady smluvní strany ujednávají následující:*

a) *Stavebník poskytne Městské části sdílení kapacity školní kuchyně a jídelny v Budově ZŠ takto:*

- 200 obědů pro školy Bratrská škola a Evangelická akademie VOŠ + SOŠ v Praze, a
- 200 obědů pro školská zařízení Městské části, a to pro základní školu 1. stupně (5 tříd s přípravnou třídou – celkem 6 tříd) a mateřskou školu (plánovanou na vedlejším pozemku) s tím, že u obědů pro mateřskou školu se obědy budou pouze vyzvedávat pro konzumaci v mateřské škole nikoli ve školní jídelně (pro mateřskou školu s polovičními porcemi obědů),

*a to při celkové kapacitě 400 obědů s tím, že projektová dokumentace předpokládá kapacitu školní jídelny 80 míst s provozem 5 x 80 přítomných strávníků, přičemž Městské části zůstane zachováno 200 obědů i při snížené kapacitě pod 400 obědů. V případě kapacity vyšší než 400 obědů, bude tato dodatečná kapacita obědů rozdělena napůl mezi Městskou část na jedné straně a Bratrskou školu, Evangelickou akademii VOŠ + SOŠ v Praze na straně druhé.*

b) *Tělocvična bude odpovídat potřebám 1. stupně veřejné základní školy a potřebám plně organizované Bratrské školy a potřebám 4 x 2 tříd na SOŠ Evangelické akademie. Konkrétní využití tělocvičny bude alikvotně stanoveno dle počtu tříd jednotlivých školských subjektů.*



- c) *Sdílení školní zahrady bude domluveno až po kolaudaci Budovy ZŠ na základě budoucí dohody ředitelů všech školních subjektů.*
  - d) *Smluvní strany ujednávají, že pokud by nejpozději do dvou (2) měsíců po právní moci kolaudačního rozhodnutí ohledně Budovy ZŠ (nebo kolaudačního souhlasu) mezi řediteli všech škol nebylo dosaženo dohody ohledně sdílení zahrady, budou pravidla budoucího provozu určena dohodou smluvních stran.*
  - e) *Smluvní strany se dohodly na tom, že do připraveného projektu Budovy ZŠ nebude včleněn návrh oplocení, které by ohraničovalo pozemky zatížené právem stavby, tj. pozemky parc. č. 303, parc. č. 304 a parc. č. 305 v katastrálním území Holešovice, vůči pozemku parc. č. 307/1 v k. ú. Holešovice, na němž se nachází školní zahrada.*
2. Stávající text prvního souvětí v čl. III. odst. 3 se mění tak, že nově zní takto:

*„Stavebník je povinen předložit Městské části prováděcí projekt stavby vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ včetně příslušného položkového rozpočtu a zahájit stavební práce na výstavbě Budovy ZŠ nejpozději do 31.12.2023, pokud jde o 1. etapu stavby Budovy ZŠ, resp. do dvou let ode dne právní moci stavebního povolení na 2. etapu stavby Budovy ZŠ, nejpozději však do 30.6.2025, pokud jde o tuto etapu.“*

## II.

### Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven v 6 (šesti) stejnopisech. Jedno vyhotovení obdrží Stavebník, tři vyhotovení obdrží Městská část, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy předloží Smluvní strany spolu s návrhem na záznam již zapsaného práva stavby dle Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro stavební úřad pro účely řízení o vydání stavebního povolení k Budově ZŠ.
2. Smluvní strany se dohodly, že tento Dodatek č. 3 může být uzavřen výhradně v písemné formě s podpisy obou Smluvních stran na téže listině, a to teprve v okamžiku, kdy se Smluvní strany dohodnou na celém jeho obsahu, včetně všech jeho náležitostí.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se všemi ustanoveními tohoto Dodatku č. 3. Že všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že si před uzavřením Dodatku č. 3 dostatečně poskytly potřebná vysvětlení. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení tohoto Dodatku č. 3 za pro ně zvláště nevýhodné.
4. Tento Dodatek č. 3 se řídí a je vykládán pouze podle platných ustanovení právního řádu České republiky.
5. Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem jeho podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).





6. Smluvní strany prohlašují, že si text tohoto Dodatku č. 3 důkladně přečetly, že zcela souhlasí s jeho obsahem a že tento Dodatek č. 3 byl uzavřen podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod něj připojují podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 3 bude zveřejněn v registru smluv podle zákona o registru smluv. Doklad o zveřejnění Dodatku č. 3 v registru smluv bude přiložen k záznamu do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 3 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 5. 7. 2022

V Praze dne 5. 7. 2023

za Městskou část

za stavebníka



Městská část Praha 7  
Mgr. Jan Čížinský, starosta



Českobratrská církev evangelická  
Ing. Jiří Schneider, synodní kurátor



Českobratrská církev evangelická  
Mgr. Pavel Pokorný, synodní senior

